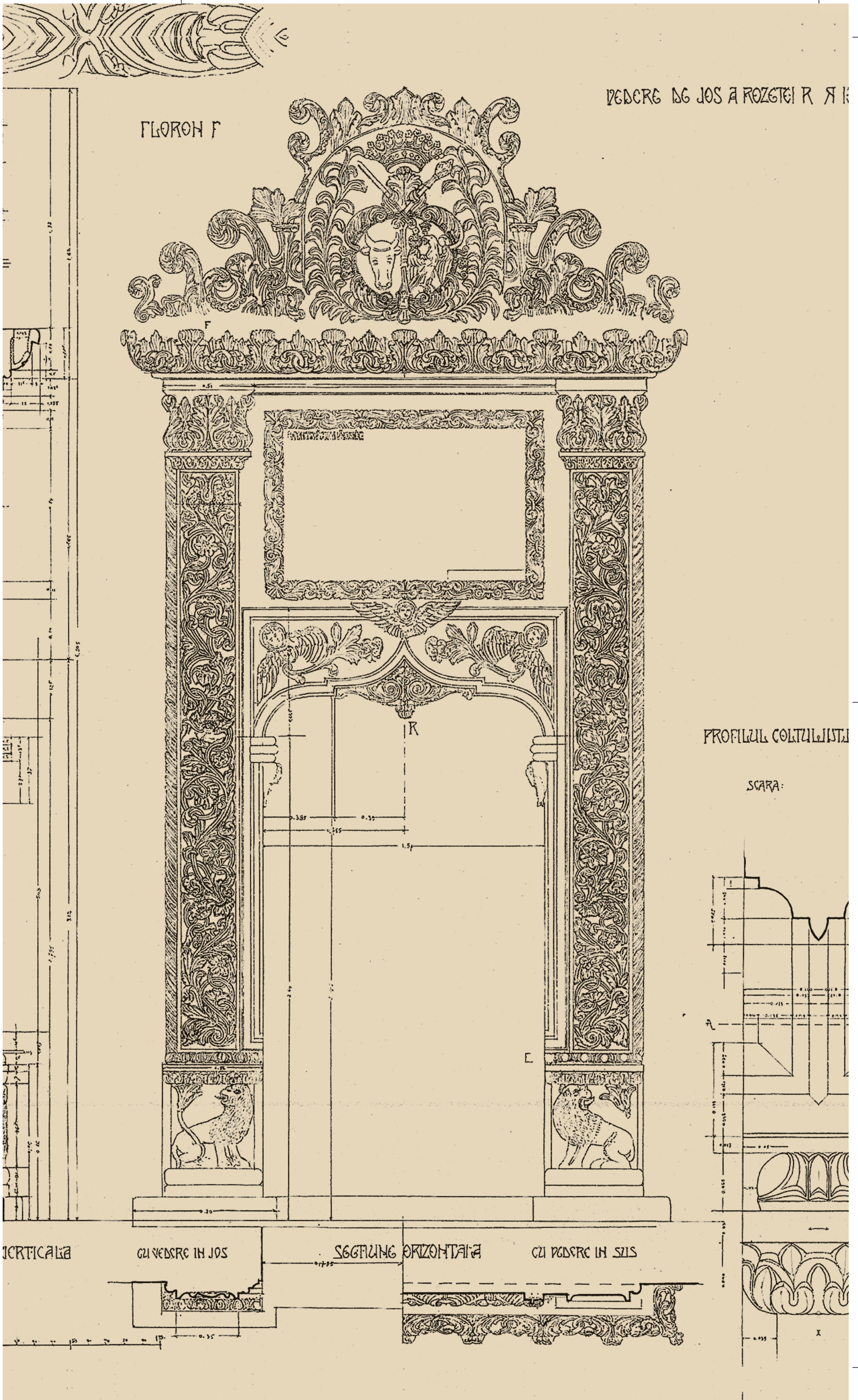
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

exercitarea profesiei de arhitect

ediția a II-a
actualizată și completată



SIMETRIA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

GRUPUL DE LUCRU "EXERCITAREA PROFESIEI ȘI ONORARII"
Coordonator: conf. dr. arh. Vlad Gaivoronschi
vicepreședinte al O.A.R.

EXERCITAREA PROFESIEI DE ARHITECT
ediția a II-a
actualizată și completată

Partea I
MISIUNI ȘI ONORARII
Autori: conf. dr. arh. Vlad Gaivoronschi și arh. Cătălina Bocan

Colaboratori onorarii și contracte
arh. Doina Butică, arh. Silvia Măldărescu, arh. Alexandru Panaitescu, av. Serghei Perju

Partea a II-a
GHID DE PROIECTARE
Autor: arh. Alexandru Panaitescu

Colaboratori:
arh. Mariana Celac - subcapitolele: 1.1.3 Istoricul organizării profesiei de arhitect în România
și 1.1.5 Centrele de cultură urbană și arhitectură
arh. Nina Munteanu - revizuirea breviarului legislativ

Conceptia grafica a seriei de ghiduri OAR: arh. Cătălina Bocan
Coperta și ilustrațiile: arh. Alexandru Panaitescu
Redactor: Rodica Ianăși
Tehnoredactare computerizată: Gianini Georgescu

Această publicație este finanțată din fondul constituit din taxa pentru TIMBRUL DE ARHITECTURĂ

ISBN: 973-87416-6-1
S I M E T R I A 2006

CUPRINS

CUPRINS 3

Cuvânt înainte - conf. dr. arh. Vlad GAIVORONSCHI 11

Partea I MISIUNI ȘI ONORARII 13

Capitolul 1 RELAȚIA ARHITECT - BENEFICIAR 15
1.1. Beneficiarul 17
1.2. Arhitectul 17
1.3. Alegerea arhitectului 17
1.4. Arhitectul - şef de proiect 18
1.5. Ierarhizarea serviciilor arhitectului 20
1.6. Arhitectul şi dreptul de autor 21

Capitolul 2 SERVICII DE BAZĂ 23
2.1. Definitivarea şi completarea temei de proiectare 25
2.2. Anteproiectul - proiectul preliminar, studiul de (pre)fezabilitate 27
2.3. Proiectul tehnic 29
2.4. Documentațiile pentru obținerea avizelor şi autorizației de construire 30
2.5. Alegerea constructorului şi pregătirea execuției 31
2.6. Detaliile de execuție, şantierul şi urmărirea lucrărilor 32
2.7. Recepția lucrărilor executate 34

Capitolul 3 COSTURILE PENTRU PROIECTARE 37
3.1. Onorariile de referință 39
3.2. Servicii de bază 39
3.3. Fazele de proiectare incluse în onorariul de bază 40
3.4. Calculul onorariilor de referință 41
3.4.1. Calculul onorariilor de bază sub formă de cote procentuale din valoarea de investiție 41
3.4.2. Calculul onorariilor folosind baza orară 43
3.4.3. Onorariile pentru proiectarea lucrărilor cu specific preponderent arhitectural 44
3.4.4. Alte costuri 44

Capitolul 4 CONTRACTUL 57
4.1. Modele de contracte de proiectare 59
4.1.1. Modelul 1 60
4.1.2. Modelul 2 78
4.1.3. Modelul 3 87

4.1.4. Modelul 4 - contract de subproiectare 97

Capitolul 5 MANAGEMENTUL DE PROIECT 103
5.1. Manualul proiectului 105
5.2. Scopul manualului 105
5.3. Sistemul de management şi baza de date digitală 106

Partea a II-a GHID DE PROIECTARE 107

Capitolul 1 PROFESIA DE ARHITECT 109
1.1. Cadrul legal al exercitării profesiei de arhitect 111
1.1.1. Profesia de arhitect 111
1.1.2. Ordinul Arhitectilor din România - OAR 111
1.1.3. Scurt istoric al organizării profesiei de arhitect în România 1864 - 2006 112
1.1.4. Forurile de conducere ale Ordinului Arhitecţilor din România - OAR 117
1.1.5. Opinia publică, autorităţile şi arhitectura: o problemă de comunicare - Centrele de cultură urbana şi arhitectură 118
1.2. Dreptul de semnătură al arhitectului (conductorului arhitect) 120
1.2.1. Domeniul de competenţă 120
1.2.2. Acordarea dreptului de semnătură pentru proiectarea de arhitectură 121
1.2.3. Obligaţiile arhitectului cu drept de semnătură 121
1.3. Exercitarea dreptului de semnătură 121
1.3.1. Modalităţi de exercitare ale profesiei de arhitect cu drept de semnătură 121
1.3.2. Incompatibilităţi în exercitarea dreptului de semnătură 123
1.3.3. Onorariul (tariful de proiectare) 123
1.3.4. Dreptul de autor 124
1.3.5. Asigurarea profesională 125
1.3.6. Răspunderea disciplinară 125
1.3.7. Semnatura de complezenţă 126
1.4. Relaţia arhitect - beneficiar; contractul de proiectare 126
1.5. Biroul de arhitectură - aspecte generale privind organizarea şi conducerea acestuia 130
1.5.1. Atribuţiile şi responsabilităţile arhitectului-coordonator al biroului de arhitectură 130
1.5.2. Dotarea biroului de arhitectură 133

Capitolul 2 PROIECTUL **135**
2.1. Importanța proiectului 137
2.2. Asigurarea prin proiect a calității construcțiilor 137
2.2.1. Cerințele de calitate 138
2.2.2. Categoriile și clasele de importanță ale construcțiilor 140
2.2.3. Verificarea tehnică a proiectelor 142
2.2.4. Expertizarea tehnică de calitate a proiectelor și a construcțiilor 143
2.3. Tema de proiectare 144
2.4. Proiectele de specialitate și fazele de elaborare ale proiectului 146
2.5. Anteproiectul - AP (Studiul de fezabilitate - SF) 148
2.6. Proiectul tehnic - PT conținutul-cadru al proiectului pentru arhitectură și al proiectelor de specialitate 151
2.6.1. Piesele scrise 152
2.6.2. Piesele desenate 156
2.6.3. Redactarea proiectului tehnic - cartușul 163
2.7. Devizul lucrărilor de investiție 165
2.8. Detaliile de execuție - DE 168

Capitolul 3 AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII **171**
3.1. Lucrările de construcții a căror execuție se supune autorizării 173
3.2. Emitentul autorizației de construire 175
3.3. Baza legală pentru emiterea autorizațiilor de construire - REGLEMENTĂRILE URBANISTICE 176
3.3.1. Planul urbanistic general PUG și Regulamentul local de urbanism 176
3.3.2. Planul urbanistic zonal PUZ 178
3.3.3. Planul urbanistic de detaliu PUD 179
3.4. Certificatul de urbanism 181
3.5. Avizele, acordurile și documentațiile pentru emiterea acestora, alte documente necesare obținerii autorizației de construire 184
3.5.1. Avizele/acordurile care fundamentează acordul unic, eliberate pe baza fișelor tehnice și a documentațiilor elaborate de către proiectant și care se obțin prin grija emitentului autorizației de construire 184
3.5.2. Avizele/acordurile specifice și alte studii obținute prin grija beneficiarului (solicitantului) autorizației de construire pe baza unor documentații elaborate de către proiectant 188
3.5.3. Documentele/actele de natură juridică și administrativă a căror obținere este numai de competența beneficiarului 190

3.5.4. Dovada luării în evidență a părții de arhitectură din PAC/PAD, a cărui obținere este numai de competența arhitectului cu drept de semnatură 191
3.6. Autorizația de construire 191
3.6.1. Proiectul pentru autorizația de construire - PAC 192
3.6.2. Proiectul pentru autorizația de construire în forma simplificată 194
3.6.3. Documentația pentru obținerea autorizației de construire 195
3.6.4. Taxe, termenul de emitere, valabilitatea autorizației de construire și durata executării lucrărilor autorizate 196
3.6.5. Obligații ale titularului autorizației de construire 198
3.6.6. Infracțiunile și contravențiile prevăzute de Legea 50/1991 republicată 199
3.7. Autorizația de desființare (demolare) 201
3.7.1. Avizele pentru emiterea autorizației de desființare 201
3.7.2. Proiectul pentru autorizația de desființare - PAD 202
3.7.3. Documentația pentru obținerea autorizației de desființare 203
3.8. Autorizația pentru organizarea de șantier - POE 204

Capitolul 4 ACTIVITATEA ARHITECTULUI PE ȘANTIER 207
4.1. Urmărirea de șantier 209
4.2. Asistența tehnică 210
4.3. Întocmirea cărții tehnice a construcției și recepția lucrărilor executate 212
4.3.1. Cartea tehnică a construcției 212
4.3.2. Recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora 213

Capitolul 5 ACTIVITĂȚI CONEXE PROIECTĂRII DE ARHITECTURĂ 215
5.1 Alegerea terenului pentru o construcție - studiul de amplasament 217
5.2 Alegerea constructorului 221

Capitolul 6 BREVIAR LEGISLATIV 225

ANEXE 235

01 - TEMA DE PROIECTARE - Conținut cadru 237
02 - MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ Faza PT/PAC - Conținut cadru 240

03 - SCENARIU DE SECURITATE LA INCENDIU - Conținut cadru 244
04 - Devizul general al unui obiectiv de investiții 248
05 - Devizul general al unui obiect de investiții 250
06 - SCHEMA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 251
07 - Fişa de urmărire a calității proiectului 252
08 - Programul proiectantului de urmărire pe şantier a calității execuției lucrărilor de arhitectură-finisaje 255
09 - Programul proiectantului de urmărire pe şantier a calității execuției lucrărilor de structură 256
10 - Urmărirea comportării construcției în timpul exploatării 258
11 - Formular tip OAR - CERERE DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD 261
12 - Formular tip OAR - DOVADA DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD 263
13 - Sediul central al OAR şi sediile filialelor teritoriale 265
14 - Categoriile de documentații pentru care Registrul Urbaniştilor din Romania - RUR atestă dreptul de semnătură în domeniile amenajării teritoriului şi urbanismului 268
15 - Conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu - PUD 269

ILUSTRAȚII - REMEMBER MĂNĂSTIREA VĂCĂREȘTI RELEVEU - 1908

"...ceea ce ne spun Văcăreștii, e spiritul în care noi am întrebuințat formele de altădată, însușirile noastre proprii, propria noastră sensibilitate și specifica noastră concepție a armoniei."

G.M. Cantacuzino - "Mănăstirea Văcărești sau testamentul artei tradiționale" din *Izvoare și popasuri*, Ed. Eminescu, 1977

NOTĂ ISTORICĂ

- "Clădită între 1716 și 1722 din porunca și cu banii domnitorului Nicolae Mavrocordat, ctitoria ocupa în plan o suprafață de 18.000 mp. Pictura bisericii acoperea circa 2.500 mp. Mănăstirea Văcărești a fost cel mai important monument de arhitectură și pictură al secolului XVIII-lea și unul de prim rang al întregii istorii românești." - Dinu C. Giurescu, din Cuvântul înainte la volumul "Distrugerea Mănăstirii Văcărești" de arh. Gheorghe Leahu, Ed. Arta Grafică S.A.

- Ansamblul Mănăstirii Văcărești este întregit de Constantin Mavrocordat care a ridicat între 1732-1736 și paraclisul din axul laturii de răsărit a incintei principale.

- Din 1848 (temporar) și apoi permanent din 1864 până în 1973 în Mănăstirea Văcărești funcționează o închisoare pentru deținuții de drept comun și politici.

- Din 1973 încep lucrări de restaurare ale Mănăstirii Văcărești, după proiectul elaborat de un colectiv condus de arh. Liana Bilciurescu, care își propunea ca finalitate amenajarea unui centru muzeal de artă medievală românească.

- 4 martie 1977, cutremurul din această dată avariază grav Mănăstirea Văcărești și sub acest pretext se sistează lucrările de restaurare.

- 1984 - decembrie 1986, din ordinul lui Nicolae Ceaușescu, cu complicitatea obedientă a autorităților politice și administrative ale Municipiului București, se demolează Mănăstirea Văcărești. Demolarea este justificată, așa zis, pentru amplasarea unui nou Palat de Justiție. Printr-o serie de memorii și intervenții oficiale sau neoficiale și-au exprimat deschis dezaprobarea un număr de

intelectuali, cum ar fi: Dinu C. Giurescu, Răzvan Teodorescu, Vasile Drăguț, Virgil Cândea, Dionisie M. Pippidi, arhitecții Grigore Ionescu, Henriette Delavrancea-Gibory , Gheorghe Leahu, Aurelian Trișcu, Nicolae Pruncu.

- 1988 - decembrie 1989, destinația amplasamentului se schimbă în mai multe rânduri în favoarea unui gigantic complex pentru adunări publice, ale "democrației socialiste", denumit în final "Sala Polivalentă pentru Congrese, Cultură și Sport", șef de proiect arh. Dorin Gheorghe.

- Momentul decembrie 1989 surprinde executate fundațiile și parțial subsolul pentru noua construcție care se substituia Mănăstirii Văcărești.

- În perioada imediat următoare Revoluției din 1989 în opina publică au loc unele dezbateri privind reconstituirea Mănăstirii Văcărești, fără nici un rezultat concret. De altfel au rămas nerefăcute toate monumentele de arhitectură distruse în epoca Ceaușescu, cu excepția micuței biserici Sf. Spiridon Vechi.

- 2006, Municiplitatea București aprobă un Plan Urbanistic Zonal care propune realizarea unui complex comercial - "mall" pe fundațiile existente pe amplasamentul Mănăstirii Văcărești. Se încheie astfel tragedia celui mai important monument de arta brâncovenească, dispărând și speranța reconstituirii acestuia pe amplasamentul inițial.

(Bibliografie: arhitecții Lidia Anania, Cecilia Luminea, Livia Melinte, Ana-Nina Prosan, Lucia Stoica, Neculai Ionescu-Ghinea - "Bisericile osândite de Ceaușescu București 1977-1989", pag.171-186, Ed. Anastasia 1995; arh. Gheorghe Leahu - "Distrugerea Mănăstirii Văcărești", Ed. Arta Grafica S.A.; Lucia Stoica, Neculai Ionescu-Ghinea "Enciclopedia lăcașurilor de cult din București", volumul I, pag.686-689, Ed. Universalia, 2005).

arh. Alexandru Panaitescu

LISTA ILUSTRAŢIILOR

- Biserica	- ancadramentul uşii principale	- coperta I
	- planul	- pagina 13
	- faţada dinspre apus	- pagina 15
	- faţada dinspre nord (detaliu)	- pagina 23
	- faţada dinspre răsărit	- pagina 37
	- secţiunea longitudinală (detaliu)	- pagina 57
	- secţiunea transversală prin abside	- pagina 103
	- detaliu de candelă	- pagina 107
	- detaliu unei coloane din pronaos	- pagina 109
	- detaliu unei coloane din pridvor	- pagina 135
- Paraclisul	- planul	- pagina 171
	- faţada dinspre apus	- pagina 207
	- secţiunea transversală prin abside	- pagina 215
- Biserica	- detaliu unei coloane din portic	- pagina 225
- Arhondaricul	- detaliu unei coloane din foişorul dinspre curte	- pagina 235
- Paraclisul	- ancadramentul uşii	- coperta IV

Reproduceri după "MONUMENTE NAŢIONALE DIN ROMÂNIA", Volumul I, editat de Şcoala Superioară de Arhitectură - 1926. Cuvânt înainte ("Lămurire" în limbajul epocii) de ing. Emil A. Pangrati, directorul Şcolii Superiare de Arhitectură şi note de prezentare istorică şi arhitecturală semnate de Virgil Drăghiceanu, secretarul general al Comisiei Monumentelor Istorice şi prof. arh. Ion D. Traianescu.

Albumul reproduce în 26 de planşe (format mare - 41x58 cm) două relevee după monumente naţionale, dintre primele realizate de către studenţii arhitecţi ca o condiţie obligatorie de absolvire a şcolii.

Clişeele tipografice sunt executate înainte de primul război mondial de către Casa C. Angerer şi Göschl din Viena şi au fost imprimate ulterior la Bucureşti de către Institutul de Arte Grafice Carol Göbl în colaborare cu Institutul Tipografic "Cartea Românească".

În acest volum sunt cuprinse:

1 - „RELEVEUL MĂNĂSTIRII VĂCĂREŞTI“ (biserica, paraclisul şi detalii ale arhondaricului - casa domnească) - 18 planşe desenate în 1908 de Constantin Iotzu (1884-1962) şi Al. Zagoritz (1881-1916) şi din care am selectat ilustraţia cărţii de faţă.

2 - RELEVEUL BISERICII DIN PĂTEŞTI (Focşani), judeţul Putna (Vrancea) - 8 planşe desenate în martie 1908 de Arghir Culina (1883-1972).

Exemplarul care a stat la baza reproducerilor de faţă ne-a fost pus la dispoziţie prin amabilitatea domnului arh. Eugen Popescu, pentru care îi exprimăm cele mai calde mulţumiri.

De asemenea aducem mulţumiri doamnei arh. Mariana Celac pentru ilustraţiile privind istoria organizării profesiei de arhitect în România prezentată pe clapele coperţilor.

Cuvânt înainte

Finalizarea în condiții normale a construcției unei clădiri, materializare cu succes a unei creații arhitecturale, presupune înțelegerea cu claritate a solicitărilor beneficiarului (investitorului, viitorului utilizator al clădirii), naturii misiunilor (serviciilor) solicitate arhitectului în vederea realizării investiției, precum și responsabilitățile tuturor celor implicați în procesul de edificare, cu accent pe arhitect în raporturile sale cu investitorul (beneficiarul, clientul)

Studiile teoretice și practice îi pregătesc pe arhitecți pentru a sprijini interesele beneficiarilor, pentru a-i asista pe parcursul tuturor etapelor de elaborare a unui proiect, ca și coordonatori al proiectanților de specialitate și pentru a urmări execuția lucrărilor.

Obligația majoră a arhitectului este aceea de a fi consultant competent al clientului său, de a răspunde în mod eficient de materializarea investiției în termenele prevăzute.

Beneficiarul are, de asemenea, un rol hotărâtor. El trebuie să furnizeze informații corespunzătoare referitoare la viitoarea investiție, despre terenul pe care urmează să se construiască și despre bugetul preconizat destinat acesteia. în sarcina sa revine și efortul de a înțelege și evalua propunerile arhitectului în diferitele etape de proiectare.

Experiențe anterioare ne relevă faptul că cele mai reușite și de succes investiții au fost precedate de acele colaborări între arhitect și clientul său, caracterizate de un climat de încredere reciprocă și bunăvoință. O asemenea atmosferă nu poate fi generată decât de stabilirea clară și informarea reciprocă a sarcinilor, obligațiilor și responsabilităților, în vederea protejării intereselor fiecăruia - arhitect și client.

Ordinul Arhitecților din România - O.A.R. recomandă în acest sens lista misiunilor de bază și a extraserviciilor arhitectului, tariful de referință corespunzător acestor misiuni, precum și modelul de contract de proiectare.

Misiunile la care se angajează arhitectul pe parcursul proiectării unei clădiri sunt servicii de bază. în viziunea O.A.R., ansamblul serviciilor de bază sunt considerate toate eforturile de proiectare necesare și suficiente ducerii la bun sfârșit a lucrării, astfel încât, în condițiile respectării legislației, nici unul dintre acestea nu poate lipsi. Aceste servicii, numite de bază, sunt comune atât unor proiecte de scară mare cât și unora de mai mică anvergură. În condițiile în care, din anumite motive, arhitectul este însărcinat doar cu o parte din serviciile de bază, defalcarea misiunilor și tarifele aferente se vor hotărî de comun acord cu clientul.

O.A.R. consideră oportună calcularea onorariului arhitectului pentru serviciile de bază pornind de la costul total de realizare a investiției, respectiv o cotă procentuală din valoarea acesteia.

O.A.R. apreciază grila acestor cote procentuale, funcție de tipul de

program, complexitate etc. ca fiind una rezonabilă. Tarife mai mici decât cele recomandate de O.A.R. nu pot acoperi în mod corespunzător cheltuielile de proiectare şi deci nu pot oferi garanţia unor proiecte de calitate. Multe proiecte pot solicita şi alte misiuni, diferite de cele de bază, care vor fi numite extraservicii. în general, acestea pot fi tarifate funcţie de numărul de ore de proiectare, consulţing etc.

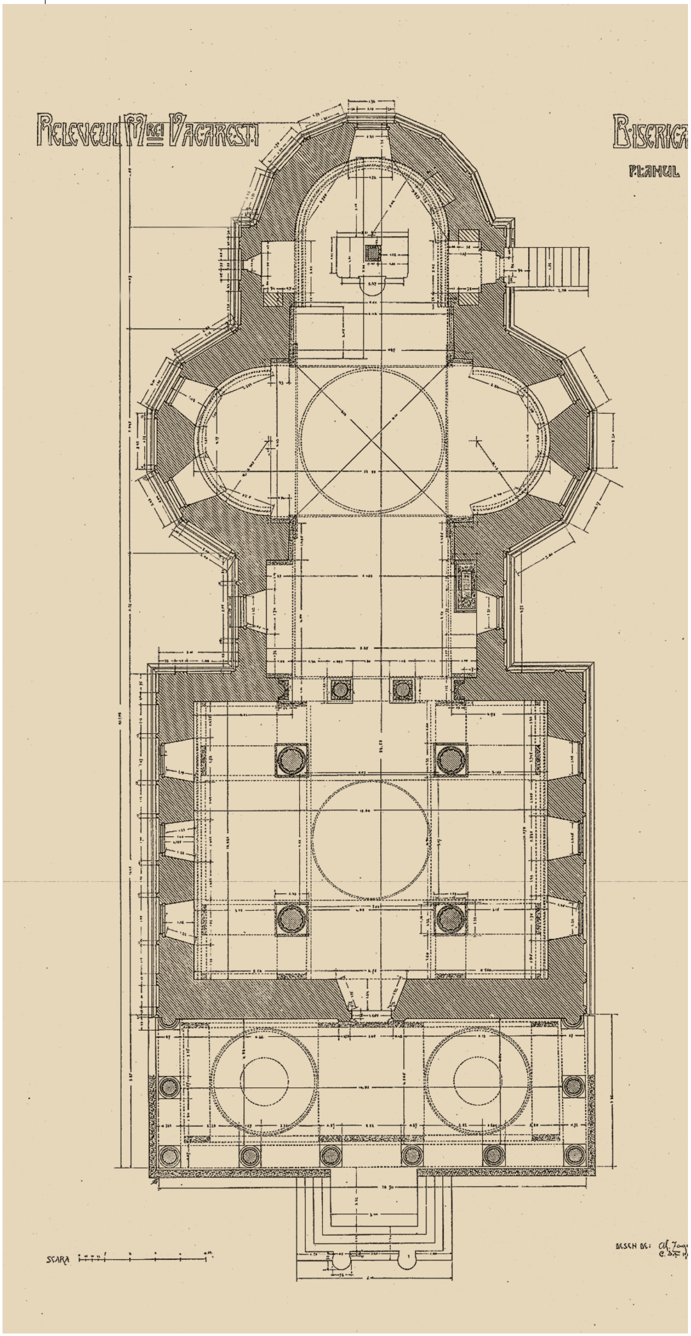
În calitate de coordonator al întregului proiect, arhitectul cumulează în cadrul ofertei sale şi proiectarea de specialitate (inginerie de rezistenţă, de instalaţii).

În vederea evaluării tarifelor de proiectare, clădirile sunt clasificate în 5 clase de tarifare conform tipului de program, complexitate etc., iar pentru tarifarea orară a extraserviciilor sunt prevăzute 5 categorii de coeficienţi funcţie de tipul de activitate prestată, experienţa şi rolul arhitectului implicat. Este nuanţat şi clarificat raportul dintre misiuni şi onorarii prin prezentarea tipurilor de contract de proiectare şi subproiectare agreate de O.A.R., votate împreună cu întregul pachet în cadrul Conferinţei Naţionale din mai 2005.

Materialul oferit acum de către O.A.R., într-o a doua ediţie actualizată şi completată, este structurat în două părţi: **MISIUNI ŞI ONORARII** şi **GHID DE PROIECTARE**.

Prima parte a lucrării, continuare a volumului din 2003 "GHIDUL PENTRU CLIENŢI", defineşte raporturile arhitectului cu drept de semnătură cu "exteriorul"; iar a doua parte priveşte exercitarea profesiei dintr-o perspectivă "interioară", insistând asupra proiectului şi cadrului legislativ specific.

conf. dr. arh. Vlad GAIVORONSCHI
Vicepreşedinte al Ordinului Arhitecţilor din România



Partea I

MISIUNI și ONORARII

Capitolul 1
RELAȚIA ARHITECT - BENEFICIAR

1.1. BENEFICIARUL

În momentul în care o persoană (fizică sau juridică) doreşte să construiască, să renoveze sau să transforme o construcţie existentă, acea persoană se transformă în beneficiarul unor servicii oferite de specialişti - arhitecţi, ingineri, antreprenori, constructori etc.

Beneficiarul este cel mai în măsură să decidă ce vrea - proiect, funcţiune, amploare, precum şi câţi bani este dispus să investească. Tot el se ocupă de alegerea terenului, achiziţionarea lui sau a construcţiei existente.

1.2. ARHITECTUL

Arhitectul este "omul de concepţie", care are capacitatea şi talentul, susţinute de pregătirea profesională, de a concepe un volum (sau spaţiu) construit şi de a-l amplasa, în toată complexitatea sa plastico-arhitecturală şi tehnico-funcţională.

Diploma de arhitect este acordată în urma unor studii de lungă durată (minim 5 ani) în cadrul cărora viitorul profesionist acumulează cunoştinţe indispensabile realizării şi execuţiei proiectului arhitectural.

Exercitarea profesiei şi deţinerea titlului de arhitect cu drept de semnătură sunt reglementate în România conform Legii 184/2001, modificată şi completată cu Legea 43/2004. Profesarea ca arhitect cu drept de semnătură este posibilă doar dacă arhitectul respectiv este înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor (publicat de Ordinul Arhitecţilor din România în "Monitorul Oficial"), ca membru al unei filiale teritoriale.

Pe parcursul întregii sale cariere, arhitectul îşi ameliorează, perfecţionează cunoştinţele în cadrul unui proces de formaţie continuă. De asemenea, reabilitarea, restaurarea, organizarea de şantier, studiile peisagistice, studiile de impact, diagnosticul imobiliar, expertizele tehnice, verificarea proiectelor etc. sunt domenii unde arhitectul îşi manifestă competenţele.

Din momentul înscrierii sale în O.A.R., arhitectul se angajează să respecte Codul deontologic al profesiei de arhitect ce însoţeşte textul Legii 184/2001, respectiv obligaţiile profesionale faţă de beneficiari (secţiunea a 3-a) etc.

Nerespectarea acestor prevederi poate antrena sancţiuni disciplinare (avertisment, vot de blam, suspendarea sau retragerea dreptului de semnătură).

1.3. ALEGEREA ARHITECTULUI

Pentru a construi, chiar pe un teren propriu, conform legislaţiei din România, beneficiarul trebuie să obţină o autorizaţie de construire împreună cu acordurile şi avizele aferente.

Participarea unui arhitect este obligatorie pentru concepţia şi întocmirea

oricărui proiect de arhitectură ce urmează a fi supus unei cereri de autorizație de construire. Pentru clădiri de importanță redusă amplasate în afara zonelor protejate, conform competențelor oferite de lege este obligatorie doar participarea unui conductor arhitect sau urbanist (studii superioare de minim 3 ani).

Abaterile de la proiect sau executarea fără proiect (și fără autorizație de construire) atrage sancțiuni contravenționale și/sau penale - conform Legii 50/1991 republicate (amenzi de la 1.000 la 100.000 RON și chiar desființarea construcțiilor executate nelegal) - și de fapt înseamnă lipsirea construcției respective de instrumentul principal de prevedere și asigurare a calității. De asemenea, realizarea unei construcții fără proiect generează compromisuri grave de ordin urbanistic, arhitectural și tehnic, cât și imposibilitatea de a prevedea și de a controla corect execuția și costurile investiției. Astfel se induc cheltuieli suplimentare pe parcursul execuției sau ulterior, pentru modificări sau remedieri ale unor soluții improprii.

Alegerea unui arhitect se poate face ținând cont de mai multe criterii. Se poate cerceta piața - Pagini Galbene (Aurii), reclame, reviste de specialitate; se pot obține informații de la cunoștințe, de la firme de construcții sau de la filialele teritoriale ale Ordinului Arhitecților din România; se pot studia construcții noi realizate și discuta cu beneficiarii acestora.

În urma acestui studiu de piață, beneficiarul se va decide - funcție de notorietate (sau nu), experiență (sau nu), stil de proiectare - ce arhitect va alege.
În cazul în care nu este mulțumit de ceea ce a aflat sau a găsit, el poate organiza - împreună cu O.A.R. (sau nu) - concursuri de arhitectură și urbanism pentru investiții importante.

1.4. ARHITECTUL - ȘEF DE PROIECT

Activitatea de proiectare este o muncă în echipă - arhitecți, ingineri pentru structura de rezistență, ingineri pentru instalații (electrice, sanitare, termice, ventilații, aer condiționat, gaze), geotehnicieni, specialiști tehnologi, topografi etc..

În cadrul proiectului arhitectul este cel care se ocupă de următoarele:

- definirea clară a funcțiunilor și dispunerea lor în spațiu;
- utilizarea judicioasă a suprafețelor construite;
- organizarea volumelor interioare și cele exterioare;
- modul de integrare în situl în mijlocul căruia investiția este amplasată: orientare față de punctele cardinale, gradul de închidere sau de deschidere față de vecinătăți, organizarea acceselor și a traseelor de mișcare, integrare armonioasă în cadrul mediului natural sau a structurii urbane existente; ține cont de clădirile și ansamblurile cu valoare de patrimoniu;
- alege o expresie arhitectonică potrivită în acord cu alegerea unei structuri, tehnologii și materiale de construcție și de finisaj;
- alege un tip de încălzire și de ventilare studiate în scopul limitării la maximum a viitoarelor consumuri de energie și implicit a costurilor de întreținere;

- personalizează proiectul, funcție de concepțiile sale profesionale, raportându-se la cerințele beneficiarului și la bugetul acestuia, dar respectând legislația și normativele în vigoare.

Proiectul de arhitectură definește prin intermediul părților desenate (planuri, secțiuni, fațade, planșe de prezentare, perspective, detalii etc.) și părților scrise, implantarea de clădiri, compoziția, organizarea și expresia volumelor acestora precum și alegerea materialelor și culorilor.

Dincolo de definirea proiectului de arhitectură, arhitectul este competent pentru a interveni la toate nivelurile de elaborare și realizare a construcției, de la concepție până la execuția lucrărilor:

- alegerea terenului;
- alcătuirea temei program;
- concepție (studii pe variante, schițe, perspective, simulări pe calculator, machete de studiu);
- expertize (dacă sunt necesare);
- evaluare economică;
- studiu de fezabilitate;
- proiectul tehnic și de execuție, coordonarea specialităților (inginerie de rezistență și instalații, drumuri);
- demersuri administrative;
- caiete de sarcini, organizarea licitațiilor pentru execuția lucrărilor;
- urmărirea de șantier;
- recepția lucrărilor.

Arhitectul este cel mai în măsură să îndeplinească misiunea de șef de proiect (proiectant general) și de coordonator al acestuia (arhitectul concepe casa, inginerii elaborează părți din casă).

În general, arhitectul este autorul proiectului, coordonează studiile și echipa de proiectanți de alte specialități, dirijează realizarea lucrării. În acest caz este numit Șef de Proiect Coordonator.

În cazuri particulare arhitectul poate elabora numai partea de arhitectură la o lucrare ce poate avea un specific preponderent ingineresc sau tehnologic. În acest caz nu-și asumă rolul de Șef de Proiect Coordonator nici răspunderile respective.

Misiunea de Șef de Proiect Coordonator face parte din misiunile ordinare (servicii de bază), deci nu se tarifează separat și include în plus față de prestațiile profesionale specifice:

- consilierea investitorului;
- reprezentarea lui față de terți;
- alcătuirea echipei de proiectanți;
- coordonarea specialităților;
- eșalonarea și respectarea termenelor;
- gestionarea bugetului proiectului;
- supravegherea editării;
- stabilirea fazelor determinante;
- participarea la recepție.

1.5. IERARHIZAREA SERVICIILOR ARHITECTULUI

Misiunile arhitectului în cadrul realizării unei investiţii pot fi de două categorii:

1. <u>Servicii de bază</u> - ordinare / uzuale / normale

- prestaţii necesare şi suficiente pentru îndeplinirea mandatului; costul lor este inclus în onorariul de bază.

2. <u>Extraservicii</u> pe care le subîmpărţim în:

a- <u>Suplimentare</u> - prestaţii ce pot apărea necesare sau pot fi cerute de investitor; costul lor face obiectul unor onorarii distincte (suplimentare).

b- <u>Complementare</u> - prestaţii legate de arhitectură, dar care ţin de alte domenii de activitate ale arhitecţilor (cum ar fi studiile şi proiectele de amenajare a teritoriului şi urbanismului); costul lor face obiectul unor onorarii distincte (suplimentare).

Misiunile ordinare de bază ale arhitectului se grupează pe faze eşalonate în timp în cadrul unui proiect complet de investiţie STANDARD (clădire nouă, amenajarea unei clădiri existente prin extindere, schimbarea destinaţiei sau modernizare), iar costul lor se poate exprima în procente din onorariul total negociat.

Fazele eşalonate sunt detaliate în capitolul următor.

În cazul unor lucrări de altă natură (restaurări, arhitectură de interior, proiecte de urbanism etc.) eşalonarea şi conţinutul fazelor misiunii pot să difere şi ele vor fi menţionate în caietul de clauze specifice (contractul propriu-zis).

Exemple de extraservicii ce pot intra în sarcina arhitectului:

a. Misiuni suplimentare:

- completări la tema de proiectare, eventual elaborarea temei, fluxuri tehnologice etc.; pentru programe complexe, poate fi necesară consultanţa unor specialişti în domeniul teoriei programelor de arhitectură;
- asistarea clientului la negocieri imobiliare; aprofundarea documentării asupra sitului;
- studii de organizare a şantierului;
- desene specializate 3D, machete;
- completarea datelor de teren (topo, geo, relevee, expertize);
- elaborarea de variante comparative (la Studiu de fezabilitate sau la definitivarea detaliilor de execuţie);
- asistenţa pentru obţinerea avizelor în condiţiile reprezentării beneficiarului în relaţie cu autorităţile emitente;
- planuri ce revin de obicei în sarcina antreprenorului;
- calcularea de indici tehnico-economici, expertize speciale etc.;
- memorii sau prezentări către terţi;
- documentaţie de demolare - PAD;
- întocmirea documentaţiei pentru licitaţia antreprizei;
- controlul contractelor de execuţie cu antreprenorii; dirigenţie de şantier; management al execuţiei; urmărirea şi controlul execuţiei în vederea respectării

dreptului de autor şi a intereselor clientului;
- consultanţa pentru lucrări de artă incluse în investiţie;
- consultanţa pentru probleme de mobilier, dotări, design interior;
- întocmirea cărţii construcţiei, întocmirea proiectului conform execuţiei ("as built");
- verificarea funcţionării în bune condiţii de exploatare ale obiectivului construit cu rolul de a verifica eventualele reparaţii ulterioare punerii în funcţiune a obiectivului;
- altele.

b. Misiuni complementare care pot apărea necesare sau se pot solicita de către investitor:
- consultanţa în problemele de urbanism (elaborarea unui PUD sau PUZ);
- consultanţa în probleme de patrimoniu, amplasament sau monumente istorice - consultanţa în probleme de peisagistică;
- consultanţa în domenii speciale, cum ar fi acustică, probleme deosebite de securitatea la incendiu - PSI etc.;
- consultanţa financiară, întocmirea calculului de rentabilitate;
- altele.

În funcţie de specificul sau amploarea lucrării, părţile pot conveni încheierea contractului numai pentru una sau o parte din serviciile de bază sau (şi) extraservicii (suplimentare sau complementare).

Investitorul trebuie să notifice în scris aprobarea fiecărei faze predate. Absenţa observaţiilor scrise din partea investitorului - 15 zile de la finalizarea unei faze de misiune se consideră aprobarea ei şi decizia de continuare .

Se recomandă ca orice transmitere de date sau dialog între părţi să se facă prin documente scrise.

1.6. ARHITECTUL ŞI DREPTUL DE AUTOR

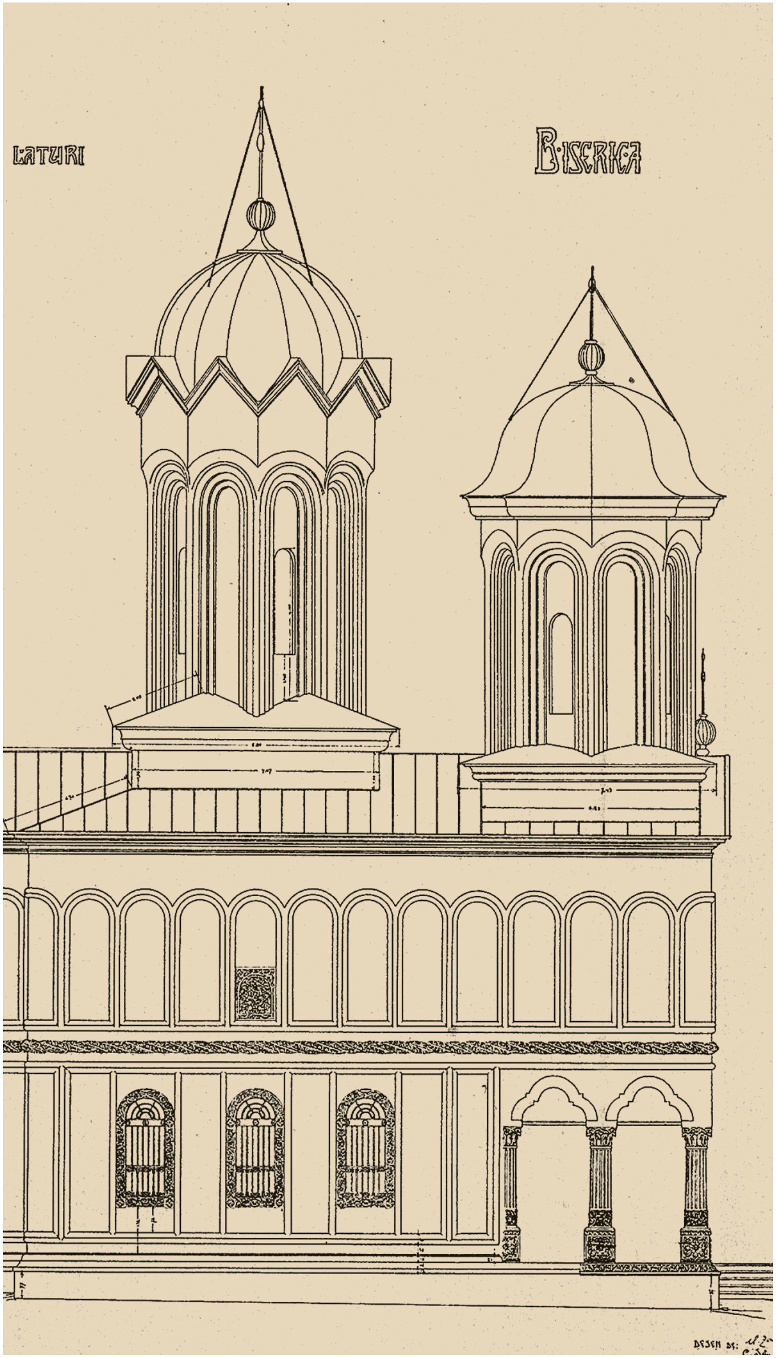
Proiectul pentru partea de arhitectură intră sub incidenţa legii dreptului de autor - inclusiv planşe, machete, lucrări grafice ce fac parte din acesta. Dacă arhitectul doreşte ca un anumit proiect sau o lucrare să fie protejate, se poate ca aceasta să fie înscrisă la O.A.R. cu dată certă, pentru a beneficia de prevederile Legii 184/2001 şi Legii 8/1996.

După achitarea onorariilor, investitorul capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestaţiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Drepturile de autor asupra proiectului aparţin arhitectului.

Arhitectul rămâne proprietarul documentaţiilor de arhitectură originale care trebuie păstrate în arhiva sa timp de 10 ani, în forma lor iniţială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

Arhitectul are dreptul de a-şi revinde, publica sau face publică lucrarea, sub rezerva protejării intereselor investitorului. Investitorul sau un terţ pot face publică lucrarea arhitectului cu obligaţia menţionării autorului.

La solicitarea arhitectului, investitorul poate pune la dispoziţia acestuia clădirea finită cu trei zile înainte de recepţia finală, în scopul realizării de fotografii sau pentru alte activităţi promoţionale în plan profesional.



Capitolul 2
SERVICII DE BAZĂ

Serviciile de bază (uzuale, ordinare, normale) reprezintă totalitatea misiunilor, conform legislației, ce sunt necesare pentru întocmirea proiectului, a documentațiilor pentru obținerea avizelor și autorizației de construire, a documentațiilor de execuție destinate contractării lucrărilor, urmărirea de șantier; acestea sunt misiuni necesare și obligatorii pentru realizarea în bune condiții a lucrărilor de construire, refuncționalizare, extindere, reparație, reabilitare sau demolare a unei clădiri, corp de clădire, ansamblu de clădiri etc.

Serviciile de bază ocupă în sine întreg procesul de proiectare și urmărire a lucrărilor de execuție, de la definitivarea temei de proiectare până la recepția finală a lucrărilor. Conținutul diverselor faze- (etape) poate diferi funcție de tipul, complexitatea investiției și de ritmul de punere în operă, tipul de finanțare etc.

Serviciile de bază includ și coordonarea echipelor de proiectanți de specialitate, indiferent dacă aceștia sunt angajați de arhitect, constructor sau beneficiar.

<u>Fazele de proiectare:</u>

Un proiect se desfășoară în etape sau faze succesive, care sunt:

- definitivarea și completarea temei de proiectare;
- anteproiectul (proiectul preliminar, studiul de (pre)fezabilitate);
- proiectul tehnic;
- documentațiile pentru obținerea avizelor și autorizației de construire;
- detaliile de execuție și urmărirea de șantier;
- recepția lucrărilor și finalizarea acestora.

În cazul în care pentru amplasamentul respectiv nu există un regulament urbanistic clar (aferent unui Plan Urbanistic General - P.U.G., Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. sau Plan Urbanistic de Detaliu - P.U.D.) sau dacă ceea ce se dorește nu este în concordanță cu regulamentul urbanistic existent - prin certificatul de urbanism, emitentul acestuia va cere întocmirea unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.), prin care să se aprobe (sau nu) realizarea unor lucrări de construire, altele decât cele prevăzute prin regulamentele existente.

2.1. DEFINITIVAREA ȘI COMPLETAREA TEMEI DE PROIECTARE

Obiective:

- **stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării dorințelor beneficiarului;**
- **corelarea solicitărilor investitorului cu condiționările tehnico - urbanistice generate de amplasament;**
- **respectarea prevederilor specifice din legislația în vigoare.**

Conținut:

- **documentație scrisă ce reprezintă punctul de plecare pentru fazele următoare ale proiectului**

Beneficiarul stabilește tema de proiectare care se va definitiva cu ajutorul arhitectului și a altor specialiști.

Pentru investițiile de mari dimensiuni și cu funcțiuni complexe, eventual și pentru selectarea proiectantului de arhitectură sau/și al celui general sau în cazul organizării unui concurs de soluții de arhitectură pentru viitoarea lucrare, beneficiarul (investitorul) poate încredința elaborarea temei de proiectare unui birou de consultanță specializat în tipul dorit de investiție. Funcție de caz, tema de proiectare poate fi fundamentată de **studii și variante de amplasament și de studii de prefezabilitate**.

Pentru investițiile mici și medii realizate din fonduri private, **definitivarea temei de proiectare** trebuie să aibă în vedere următoarele aspecte:

a) solicitările și opțiunile beneficiarului (de natura obiectivă și/sau subiectivă) determinate de:

- nevoia de spații construite (după caz pentru locuit sau pentru servicii, comerț, turism, birouri, producție, realizarea de afaceri imobiliare etc.);
- necesități funcționale specifice;
- asigurarea unui anumit nivel de confort;
- nivelul dorit de reprezentare socială care să fie reflectat de noua construcție;
- opțiunile estetice;
- posibilitățile financiare.

Acestea sunt transmise arhitectului în scris sau se cristalizează treptat în discuțiile beneficiar - arhitect. Este de preferat ca toate datele de temă ce țin de beneficiar să fie definitivate în totalitate cel mai târziu în prima parte de elaborare a anteproiectului și consemnate într-o formă scrisă.

b) condiționările urbanistice, tehnico-profesionale și legislative evidențiate cu participarea arhitectului cum ar fi:

- **Reglementările urbanistice corespunzătoare amplasamentului** - stabilite prin planurile de urbanism aprobate (PUG, completat și detaliat dacă este cazul prin PUZ sau PUD) și care se cunosc din certificatul de urbanism.

Pentru această etapă este necesară **obținerea certificatului de urbanism**, dacă acesta nu a fost solicitat la cumpărarea terenului.

Existența certificatului de urbanism este obligatorie pentru demararea și definitivarea fazelor următoare de proiectare: anteproiectul și proiectul tehnic.

- **Particularitățile naturale și tehnico-edilitare ale amplasamentului** - stabilite pe baza analizei situației existente (după caz cunoscute din eventualul studiu de amplasament premergător începerii proiectării propriu-zise): relațiile cu zonele imediat învecinate și posibilitățile de acces; orientările optime față de punctele cardinale și față de punctele de interes (naturale sau construite); condițiile de microclimat, direcția vânturilor dominante și sursele de poluare; particularitățile de relief, pantele caracteristice ale terenului; natura terenului de fundare (determinată printr-un studiu geotehnic); starea tehnică și valoarea de monument istoric sau de arhitectură a unor eventuale clădiri existente pe teren sau în zona imediat învecinată; nivelul de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilitățile de asigurare a utilităților (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane etc.); eventuale rețele edilitare care traversează terenul; condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unei clădiri existente la care se intervine pentru consolidări,

remodelări, supraetajări, extinderi sau la care urmează să se alipească la calcan viitoarea construcție.

- **Cerințele impuse de legislația și normativele tehnice în vigoare în domeniul proiectării și executării lucrărilor pentru asigurarea calității** construcțiilor corelate și completate cu prevederile din legislația altor domenii care determină anumite cerințe specifice de natură funcțională, tehnică sau de dotare.

în realizarea unei investiții, arhitectul este un partener esențial, egal cu beneficiarul, având același interes major pentru a obține un proiect de calitate, care îl reprezintă (pe arhitect). El ghidează beneficiarul în procesul edificării și îl ajută să își materializeze ideile obținând maximum de profit în utilizarea unui amplasament.

2.2. ANTEPROIECTUL - PROIECTUL PRELIMINAR SAU STUDIUL DE FEZABILITATE

Obiective:

- propunerea unei soluții de ansamblu coordonată cu condițiile urbanistice și cu mijloacele financiare ale investitorului;

- definirea condițiilor contractuale.

Conținut:

- documentații ce prezintă soluții de arhitectură și tehnice, estimări ale costului și duratei execuției.

INVESTITORUL

- Lansează o comandă scrisă către arhitect;
- Furnizează :
  - tema de proiectare;
  - actele de proprietate asupra terenului;
  - datele despre teren (topo, geo, vecinătăți, etc.) - sunt opționale, dar necesare;
  - certificatul de urbanism;
  - plătește avansul convenit;
  - notifică în scris îndeplinirea fazei;
  - dacă nu se dă urmare misiunii solicitate arhitectului, clientul (beneficiarul) va plăti cheltuielile de deschiderea comenzii.

ARHITECTUL

- se deplasează la amplasament;
- interpretează și ilustrează tema prin: soluții de amplasare a construcției și de amenajare a incintei (plan de situație), planurile tuturor nivelelor, secțiuni și fațade caracteristice, imagini tridimensionale, volumetrice la nivel de concept / ansamblu sau de detaliu (sc.1:500/ 1:200);
- precizează pe planșe sau într-un memoriu scris suprafețele interioare, suprafețele construite la teren, utile și desfășurate, P.O.T., C.U.T., precum și eventuale soluții

referitoare la structura de rezistență, la modalitățile de rezolvare a instalațiilor inclusiv racordurile acestora și la alte dotări necesare ce rezultă din tema de proiectare;
- estimează valoarea de investiție și perioada de execuție;
- alcătuiește echipa de proiectare pe specialități;
- consultă și consiliază investitorul asupra soluțiilor; în urma analizării cerințelor beneficiarului, explică acestuia condițiile în care se poate realiza obiectivul.

Extraserviciile (suplimentare, complementare) ce pot apărea în această fază sunt: completarea temei de proiectare, aprofundarea documentației asupra sitului, întocmirea de expertize, completarea datelor despre teren (topo, geo, relevee, cadastru etc.), studii de viitoare organizare a șantierului, desene specializate 3D, machete, elaborarea de variante comparative etc.

În situația investițiilor private, beneficiarul este liber să încredințeze tema de proiectare direct unui singur arhitect agreat sau să organizeze o selecție pentru stabilirea soluției de arhitectură și desemnarea arhitectului proiectant.

În cazul investițiilor mari sau/și cu impact urban important faza anteproiectului poate fi precedată de cea a unui concurs de arhitectură cu caracter închis (la care sunt invitați un număr de arhitecți agreați) sau de un concurs public, prin care să se stabilească soluția de arhitectură transpusă apoi în proiectul pentru lucrarea respectivă.

La investiții de mare amploare, se pot face studii de prefezabilitate și studii de fezabilitate (conținutul cadru al acestora este reglementat prin Ordinul comun MFP 1013/6.06.2001 și MLPAT 874/12.06.2001 pentru aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii (capitolele privind fazele și conținutul proiectelor pentru executarea lucrărilor de construcții) care stabilesc nivelul de rentabilitate al investiției, determinat de parametrii acesteia și de posibilitățile de realizare, exploatare și de amortizare în timp a lucrării.

Anteproiectul este faza cea mai importantă a proiectului în care se manifestă capacitatea de creație a arhitectului. Reprezentarea grafică cât mai convingătoare trebuie să ilustreze și să susțină soluțiile propuse. Anteproiectul poate să cuprindă mai multe variante pentru soluția de ansamblu a lucrării sau pentru anumite părți importante ale acesteia.

În faza de concepție a investiției, trebuie să existe un dialog permanent cu beneficiarul până când soluția adoptată corespunde nevoilor, gusturilor și posibilităților financiare ale acestuia.

Pe baza propunerilor și a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism au loc discuții cu investitorul, se fac modificări, se discută din nou, până se ajunge la o soluție care să îl mulțumească.

Dacă arhitectul are convingerea că resursele financiare ale beneficiarului sunt insuficiente pentru scopul propus, el are datoria să îl informeze asupra acestui lucru conform Codului deontologic al profesiei de arhitect.

Soluția din anteproiect, avizată de către beneficiar, este punctul de plecare pentru fazele următoare.

2.3. PROIECTUL TEHNIC

Obiective:

- întocmirea tuturor documentațiilor ce includ concepția de realizare a unui obiectiv de investiții, pe baza cărora se execută lucrările de construcții autorizate, se urmărește și se controlează calitatea acestora.

Conținut:

- proiecte tehnice pe specialități: arhitectura, structura de rezistență și instalațiile aferente construcției (piese scrise și desenate), inclusiv listele cu cantitățile de lucrări și materiale (antemăsurătorile) și caietele de sarcini.

INVESTITORUL

- inițiază și plătește verificarea proiectului, conform cu Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, prin verificatori atestați;
- aprobă devizul general;
- notifică în scris îndeplinirea fazei (proces-verbal, bun de plată etc.);
- dacă sunt necesare sau se solicită pot apărea extraservicii, misiuni suplimentare sau complementare (vezi subcapitolul 1.5., pct. 2a și b).

ARHITECTUL

- elaborează proiectul tehnic de arhitectură la o scară convenabilă coordonat cu soluțiile și dimensionarea infra și suprastructurii precum și cu soluțiile de instalații interioare;
- stabilește parametrii clădirii: S.C., S.D., P.O.T., C.U.T., volume etc.;
- determină nivelul calitativ al lucrării prin alegerea materialelor, finisajelor, echipamentelor etc.;
- coordonează și corelează întocmirea proiectelor tehnice a celorlalte specialități;
- consultă și consiliază investitorul în alegerea soluțiilor și materialelor;
- supraveghează graficul de proiectare și asigură predarea documentațiilor complete la termen;
- propune un grafic al execuției;
- verifică respectarea prin proiect a legislației în vigoare în construcții.

Proiectele de specialitate care formează proiectul tehnic pentru un obiectiv de investiții sunt următoarele:

- **arhitectura și finisaje** - proiect director în cadrul proiectului tehnic;
- **structura de rezistență;**
- **instalațiile generale aferente construcției** (inclusiv cele pentru incintă, până la căminele de racord sau contoarele de branșament la rețelele publice de utilități), în care se includ instalațiile de încălzire (eventual de ventilație, climatizare), **electrice** (pentru tensiuni normale de 220/380V și pentru curenți slabi: telefonie, TV, rețea de calculatoare, semnalizare, alarmare - securitate etc.), **sanitare** (apă, canalizare) și **gaze**;
- **dotări și instalații tehnologice** - dacă este cazul;
- **mobilier, dotări P.S.I. și pentru protecția muncii** - dacă este cazul;

- **lucrări conexe construcției** (amenajări exterioare, sistematizarea verticală a terenului și drumurile din incintă, platforme, parcaje, împrejmuiri, demolarea unor construcții existente pe amplasament etc.) - dacă este cazul;
- **branșamentele și racordurile la rețele edilitare** (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane), după caz;
- **organizarea de șantier.**

Conținutul-cadru al proiectului tehnic, defalcat pe volume sau capitole pentru fiecare specialitate în parte este format din piese scrise și desenate, detaliate în **Partea a II-a GHID de PROIECTARE**.

Proiectul tehnic constituie baza pentru:
- elaborarea documentațiilor pentru avize/acorduri și a proiectului de autorizare a executării lucrărilor de construcții - P.A.C., stabilit prin lege ca un extras din proiectul tehnic;
- întocmirea cererilor de ofertă (licitație) în vederea alegerii constructorului (antreprenorului) viitoarei construcții;
- determinarea nivelului real al costului investiției, exprimat de devizul general și/sau de devizele pe diverse stadii de execuție, întocmite în conformitate cu listele de cantități de lucrări și de materiale;
- corelarea ritmului de execuție cu posibilitățile financiare;
- efectuarea în avans a aprovizionării unor materiale cu pondere importantă în valoarea totală a lucrării (oțel-beton, cărămidă, învelitoare, tâmplării etc.);
- recepția lucrărilor de construcție.

2.4. DOCUMENTAȚIILE PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR ȘI AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE - EXTRASE DIN PROIECTUL TEHNIC

Obiective:

- întocmirea documentațiilor necesare pentru obținerea tuturor avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism (C.U.);
- întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire (A.C.), (eventual a autorizației de desființare și a autorizației pentru organizarea de șantier).

Conținut:

- fișe tehnice, documentații cu extrase din proiectele tehnice pe specialități și memorii specifice pentru avize / acorduri specifice;
- proiectul pentru autorizația de construire P.A.C.

INVESTITORUL
- plătește toate taxele legate de avize și autorizații;
- semnează cererea de A.C.;
- notifică în scris îndeplinirea fazei (proces-verbal, bun de plată etc.).

ARHITECTUL
- verifică respectarea prin proiect a legislației în vigoare în construcții;
- coordonează întocmirea dosarelor de obținere a avizelor cerute prin C.U.;
- adaptează soluțiile arhitecturale de principiu sau de detaliu la prevederile unor avize, dacă e cazul;
- întocmește dosarul P.A.C. conform cu conținutul cerut de autoritatea în materie;
- obține dovada de luare în evidență a proiectului la Filiala Teritorială a O.A.R.;
- asistă clientul până la obținerea autorizației de construire.

Extraserviciile (suplimentare - complementare) ce pot apărea la această fază sunt: documentații de demolare, documentații pentru obținerea avizelor în sensul reprezentării beneficiarului în raport cu autoritățile în baza unei împuterniciri (scrise) a beneficiarului, analize de impact asupra vecinătăților în cazul în care sunt solicitate, studii istorice, expertize speciale (monumente istorice, situri deosebite, situri protejate) etc.

2.5. ALEGEREA CONSTRUCTORULUI ȘI PREGĂTIREA EXECUȚIEI

Obiective:
- alegerea unui antreprenor (constructor) și a unui diriginte de șantier, pe baza unor oferte făcute de constructor pe baza proiectului tehnic.
Conținut:
- analiza ofertelor din partea beneficiarului și oferte din partea posibililor constructori.

INVESTITORUL
- prospectează piața în vederea efectuării unor cereri de ofertă către potențiali constructori;
- organizează licitația execuției dacă e cazul;
- încheie contractul de antrepriză;
- furnizează autorizația de construire imediat după obținerea ei;
- angajează conform legislației în materie un diriginte de șantier atestat, care să supravegheze execuția și situațiile de lucrări prezentate de către antreprenor.

ARHITECTUL
- furnizează datele tehnice necesare pentru elaborarea ofertelor;
- pregătește documentațiile de licitație dacă este cazul;
- asistă investitorul la alegerea antreprenorului.

Extraserviciile (suplimentare - complementare) pot fi conform celor de mai sus: acordarea de consultanță sau întocmirea cererii de ofertă pentru selectarea constructorului, după caz organizarea licitației pentru atribuirea lucrărilor de execuție; asistență tehnică pe șantier în vederea realizării construcției, astfel încât timpul de execuție și costul investiției să nu se modifice pe parcursul desfășurării lucrărilor.

O dată obținută A.C. (sau chiar pe parcursul obținerii acesteia) beneficiarul își poate căuta (ajutat de arhitect dacă dorește) antreprize care să facă oferte concrete pentru execuția lucrărilor.

Cererea de oferte din partea beneficiarului se face pe baza proiectului tehnic, în mod similar pentru toți ofertanții și conține:
- memorii tehnice
- caiete de sarcini
- antemăsurători - liste cu cantități de lucrări și de materiale
- piese desenate pentru toate specialitățile sau numai pentru părțile din proiect pentru care se dorește contractarea lucrărilor.

Se poate stabili constructorul și prin licitație publică, dar nu este recomandată la lucrări de amploare mică datorită costurilor sporite.

Constructorul face o ofertă care trebuie să cuprindă și să expliciteze aspecte privind:
- prezentarea generală a firmei
- prezentarea principalelor lucrări realizate
- recomandări de la alți beneficiari
- modul de asigurare a organizării de șantier
- propunerea contractului de construire
- graficul de execuție a lucrărilor
- oferta de preț.

Desemnarea constructorului se face pe baza analizei ofertelor primite de la diferitele antreprize.

Există două tipuri de antreprize: antreprize (firme de construcții) mai mici, care să presteze toate categoriile de lucrări necesare, și antreprize mai mari (generale), care să se ocupe de ansamblul lucrărilor și să ofere în subantrepriză lucrări specifice. în ambele cazuri se semnează un contract între beneficiar și antreprenor ca executant al lucrărilor. Lucrările se mai pot executa și în regie proprie.

Arhitectul este obligat prin codul deontologic al profesiei de arhitect să nu presteze simultan pentru același client servicii de proiectare sau consulting și servicii de execuție și comerț cu materiale de construcție.

2.6. DETALIILE DE EXECUȚIE, ȘANTIERUL ȘI URMĂRIREA LUCRĂRILOR

Obiective:

- asigurarea cu detalii și urmărirea astfel încât execuția să respecte întocmai proiectul, prescripțiile regulamentare în vigoare, cerințele investitorului și coordonarea acestor detalii cu antreprenorii și furnizorii

- îndeplinirea obligațiilor privind prezența arhitectului (proiectantului) pe șantier, conform legislației în vigoare (Legea 10/1995, Legea 50/1991 republicată și Legea 184/2001 republicată)

Conținut:

- documentații de detaliu necesare pe parcursul execuției; prezența

periodică sau la cerere a proiectanților pe șantier
- verificarea conformității lucrărilor de execuție cu autorizația de construire;
- participarea la certificarea fazelor determinante stabilite prin programul de urmărire a calității execuției prevăzut în PT;
- stabilirea soluțiilor de remediere a eventualelor erori de proiectare.

INVESTITORUL
- nu poate da dispoziții directe antreprenorului sau să impună soluții tehnice fără consultarea arhitectului. Poate formula observații asupra proceselor-verbale de comandament în maxim 5 zile.

ARHITECTUL
- definitivează și furnizează detaliile de arhitectură și construcții prin desene la scări de detaliu (1:20 - 1:1);
- definitivează alegerea materialelor, furniturilor și accesoriilor la nivel de detaliu;
- consultă și consiliază investitorul în alegerea materialelor, furniturilor, mobilierului etc.;
- verifică concordanța execuției cu prevederile din proiecte;
- conduce comandamentele de șantier și redactează procesele verbale;
- verifică și vizează documentațiile de execuție elaborate de antreprenor dacă e cazul;
- coordonează amplasarea și listarea echipamentelor (utilaje, mobilier etc.);
- asigură consultanța pentru probleme de mobilier, dotări, design interior.

Extraserviciile la această fază pot fi:
- diriginția de șantier, în condițiile în care arhitectul este atestat conform legii pentru a-și asuma asemenea misiune;
- controlul și avizarea contractelor de execuție cu antreprenorii;
- funcția de manager al investiției.

O dată ales executantul, se poate începe șantierul.

La loc vizibil, pe toată perioada lucrărilor, trebuie afișat un panou de minim 90x60cm, cu datele de identificare ale investiției: denumire, adresă, beneficiar, proiectant general, executant (constructor), numărul A.C., valabilitatea ei, data începerii și terminării lucrărilor.

Obligațiile beneficiarului, ale proiectantului și ale executantului ulterioare autorizării sunt menționate în Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Capitolul 6.

Arhitectul are dreptul și obligația de a urmări executarea întocmai a lucrărilor proiectate.

Neconformitatea acestora cu documentația elaborată va fi semnalată beneficiarului și executantului, iar după caz, organismelor de control abilitate.

Pe durata șantierului, arhitectul poate efectua: inspecții periodice, controlul stării diverselor categorii de lucrări, verificarea părții financiare a lucrărilor.

Prin dispoziție de șantier dată de proiectantul lucrărilor și cu acordul scris al

beneficiarului se pot admite modificări locale ale soluțiilor tehnice din proiectele autorizate, fără emiterea unei noi A.C., numai dacă prin aceasta nu se modifică condițiile de amplasament, alcătuirea structurală de ansamblu ori aspectul construcției sau dacă nu sunt periclitate rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.

Responsabilitatea privind corectitudinea tehnică a soluției modificatoare aparține proiectantului, iar beneficiarul are obligația de a depune în copie la emitentul A.C. dispozițiile de șantier cu rol de martor.

2.7. RECEPȚIA LUCRĂRILOR EXECUTATE

Această fază reprezintă (în general) încheierea misiunilor arhitectului.

INVESTITORUL

- organizează recepția conform cu regulamentele în vigoare în domeniu;
- la cererea arhitectului îi poate pune la dispoziție obiectivul finalizat cu 3 zile înainte de recepție în scopul realizării de fotografii sau alte activități promoționale în plan profesional;
- achită ultima tranșă din onorariul total convenit inclusiv adiționalele și indexările dacă e cazul.

ARHITECTUL

- asistă investitorul la toate fazele recepției obiectului de investiție;
- întocmește referatul de prezentare referitor la calitatea execuției în faza de terminare a lucrărilor;
- supraveghează întocmirea listei deficiențelor de execuție semnalate, precum și remedierea lor;
- vizeaza procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Extraserviciile la această fază pot fi: redactarea principalelor piese desenate ale proiectului executat (planuri, secțiuni, fațade) "as built", manualul de funcționare și întreținere al clădirii proiectate, manualul chiriașului (dacă este cazul), verificarea funcționării în bune condiții de exploatare ai principalilor parametrii ai construcției după o perioadă distinctă de timp de la punerea în funcțiune (conform contractului de antrepriză) cu scopul eventualelor remedieri, reparații.

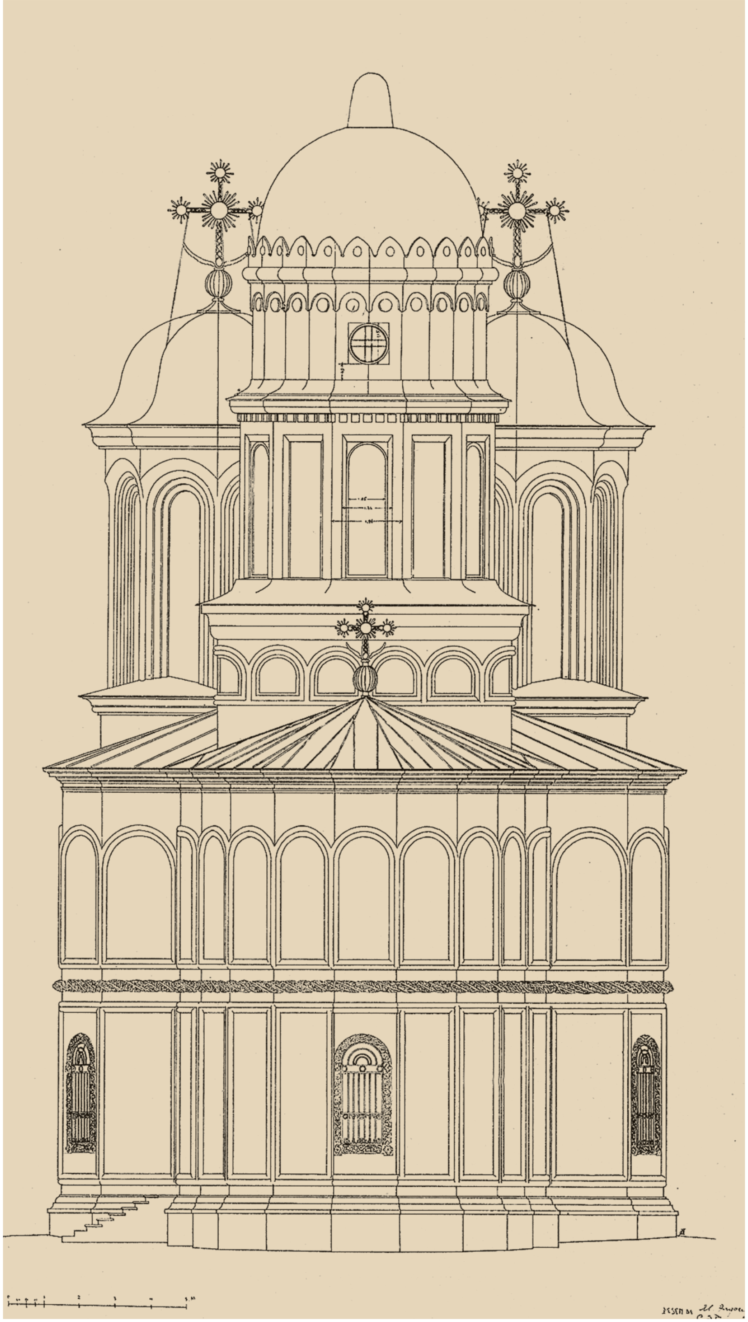
Potrivit prevederilor legale în vigoare, recepția lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente este actul prin care beneficiarul declară că acceptă, preia lucrarea (cu sau fară rezerve) și că aceasta poate fi dată în folosință. Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile contractuale și în conformitate cu documentația de execuție.

Recepția se face conform regulamentului de recepție aprobat prin HGR 273/1994. Proiectantul va întocmi un referat în care își va exprima punctul de vedere cu privire la execuția lucrărilor, dar el nu are drept de vot.

Proiectul în faza “as built” este important printre altele pentru dosarul de asigurare al construcției, iar manualul de utilizare al clădirii trebuie să atingă cinci serii de subiecte, și anume:

- managementul siguranței;
- managementul procesării şi evacuării gunoiului;
- managementul curățeniei la interiorul şi exteriorul construcției;
- aspecte legate de utilizarea clădirii în situații extreme;
- modalități şi reguli de operare ale diferitelor instalații şi echipamente.

Manualul destinat chiriaşilor stipulează drepturile şi obligațiile acestora în legătură cu utilizarea clădirii.



Capitolul 3
COSTURILE PENTRU PROIECTARE

3.1. ONORARIILE DE REFERINȚĂ (aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005)

ONORARIUL (TARIFUL DE PROIECTARE) constituie, conform Legii 184/2001, republicată, **un drept al arhitectului**, negociat în mod liber cu beneficiarul (clientul) şi reprezintă costurile pentru îndeplinirea tuturor misiunilor de proiectare la care s-a angajat acesta.

Prin asumarea proiectării unei investiţii, prin soluţiile propuse, arhitectul (proiectantul) practic îşi asumă, printre altele, şi responsabilitatea bunei gestionări a resurselor financiare destinate de către beneficiar (client) pentru realizarea lucrării respective.

Având în vedere şi numai acest aspect al practicii de proiectare, onorariul, aplicat la nivelul recomandat de Ordinul Arhitecţilor din România, caută să asigure un nivel financiar corespunzător îndeplinirii în cele mai bune condiţii a tuturor misiunilor profesionale asumate prin contract, cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a tuturor exigenţelor consacrate în practica profesională.

Tendinţa unor beneficiari (clienţi) de a încredinţa proiectarea unei construcţii numai după criteriul celui mai mic onorariu şi eventuala acceptare a acestuia de către arhitect are consecinţe negative, care se reflectă atât în nivelul calitativ al proiectului, cât şi al viitoarei lucrări.

Realitatea constatată în practica din ultimii ani ne arată, fără excepţie, că acceptarea unor onorarii subevaluate (injuste) nu asigură bugetul de timp şi interesul necesar unui studiu aprofundat şi complet al problemelor ridicate de tema beneficiarului şi pentru găsirea soluţiilor optime la lucrarea de proiectare contractată, în final fiind afectate grav atât interesele beneficiarului (clientului), cât şi prestigiul arhitectului şi al profesiei.

Valoarea contractată pentru un proiect trebuie să rezulte din însumarea onorariilor de proiectare recomandate pentru misiunile (serviciile) de bază, suplimentare şi a altor servicii conexe proiectării care fac obiectul contractului.

3.2. SERVICII DE BAZĂ

Serviciile de bază (uzuale, ordinare, normale) reprezintă totalitatea misiunilor, conform legislaţiei, ce sunt necesare pentru întocmirea proiectului pentru un obiectiv de investiţii, a documentaţiilor pentru obţinerea avizelor şi autorizaţiei de construire, a documentaţiilor de execuţie destinate contractării lucrărilor, urmărirea de şantier; acestea sunt misiuni necesare şi obligatorii pentru realizarea în bune condiţii a lucrărilor de construire, refuncţionalizare, extindere, reparaţie sau reabilitare a unei clădiri, corp de clădire, ansamblu de clădiri etc.

Serviciile de bază ocupă în sine întreg procesul de proiectare şi urmărire a lucrărilor de execuţie până la recepţia finală a lucrărilor. Serviciile de bază includ şi coordonarea, în calitate de şef de proiect, a echipelor de proiectanţi de specialitate, indiferent dacă aceștia sunt angajaţi de arhitect, constructor sau beneficiar.

3.3. FAZELE DE PROIECTARE INCLUSE ÎN ONORARIUL DE BAZĂ

Elaborarea proiectului se face conform temei de proiectare stabilită de către beneficiar. Aceasta determină concepţia de realizare a unei construcţii, exprimând intenţiile investiţionale, solicitările funcţionale şi alte opţiuni ale beneficiarului, completate şi definitivate cu condiţionările tehnico-urbanistice generate de amplasament, coroborate cu prevederile din legislaţia şi normativele tehnice în vigoare, stabilite în colaborare cu arhitectul-şef de proiect şi, după caz, cu alţi specialişti. **Elaborarea şi definitivarea temei de proiectare (studiile de temă) nu sunt incluse în onorariul de bază.**

În onorariul de bază sunt incluse următoarele faze de proiectare (detaliate în capitolul 2):

- **1. Anteproiectul**
- **2. Proiectul tehnic - P.T.**
- **2.1. Documentaţiile pentru obţinerea avizelor pentru ACORDUL UNIC şi proiectul pentru autorizaţia de construire - P.A.C.**
- **3. Detaliile de execuţie - D.E.**
- **4. Urmărirea de şantier şi recepţia lucrărilor executate.**

Nu sunt incluse în onorariul de bază:
- consultanţa de specialitate din faza precontractuală;
- elaborarea şi definitivarea temei de proiectare;
- verificarea tehnică a proiectului;
- expertiza tehnică;
- studiile privind terenul (geotehnic, ridicarea topo);
- studiile de specialitate (de impact asupra mediului, de inserţie în situri protejate şi privind monumentele istorice);
- amenajările incintei (sistematizarea verticală, alei, drumuri, împrejmuiri);
- decoraţiunile interioare;
- releveele;
- proiectul pentru autorizaţia de desfiinţare;
- proiectul pentru autorizarea organizării de şantier;
- documentaţiile pentru avizele/acordurile specifice (stabilite prin Ord. MTCT nr. 1430/2005);
- obţinerea avizelor/acordurilor şi autorizaţiilor;
- asistenţa tehnică (ca formă de supraveghere profesională, permanentă sau periodică, a executării lucrărilor de construire);
- cheltuielile de deplasare în afara localităţii de reşedinţă a proiectantului.

Aceste documentaţii şi servicii se vor tarifa separat, în funcţie de caz putându-se utiliza şi baza orară.

Defalcarea onorariului de bază pe faze de proiectare sunt ilustrate în tabelul următor:

Nr. crt.	FAZA DE PROIECTARE	ONORARIUL (%)
1	Anteproiectul	15-20
2	Proiectul tehnic - P.T. (inclusiv antemăsurătorile şi caietele de sarcini)	40-45
2.1	P.A.C. şi documentaţiile pentru obţinerea avizelor/acordurilor	10
3	Detaliile de execuţie - D.E.	30
4	Urmărirea de şantier şi recepţia lucrărilor executate	5

Note:

a - însumarea tuturor fazelor trebuie să fie de 100%, primele două faze, dar şi celelalte putând varia în funcţie de gradul de complexitate a proiectelor.
b - avansul la contract, stabilit de la caz la caz la negocierea acestuia, poate fi de 10 - 30% şi se va deduce din fiecare fază de proiectare contractată.
c - onorariul de bază se referă la un proiect complex (care include toate specialităţile), din care onorariul pentru proiectul de arhitectură se recomandă să reprezinte 40-60% din total, funcţie de caz.
d -onorariul pentru arhitectul şef de proiect reprezintă o cotă de 6-10% din total care nu este inclusă în partea de arhitectură.

3.4. CALCULUL ONORARIILOR DE REFERINȚĂ

3.4.1. Calculul onorariilor de bază sub formă de cote procentuale din valoarea de investiţie

a - Calculul onorariilor pe baza unui procent din valoarea lucrărilor este recomandat pentru evaluarea serviciilor de bază descrise anterior.
b - Valoarea totală a lucrărilor, certificată de arhitect, cuprinde:

I. - Valoarea tuturor lucrărilor executate, proiectate de arhitect şi de subcontractanţii / consultanţii coordonaţi de către acesta (fie că sunt incluşi în contractul arhitectului sau sunt subiectul unor contracte separate de care arhitectul nu poate fi răspunzător). Arhitectul va fi informat de costurile acestor contracte separate.

II. - Valoarea totală a lucrărilor include de asemenea şi costul mobilierului fix şi al tuturor echipamentelor.

III. - Atunci când echipamente speciale nu au fost incluse în calculul valorii totale a lucrărilor, arhitectul are dreptul la un onorariu suplimentar pentru lucrările executate în legătura cu aceste echipamente speciale.

IV. - Când lucrările de construcţie se vor executa în regie proprie, costul va fi estimat de arhitect ca şi cum lucrările ar fi încredinţate unui antreprenor.

V. - Când clientul este un antreprenor, se va stabili un protocol între arhitect şi client care va stipula valoarea totală a lucrărilor incluzând şi încheierea de

deviz a antreprenorului (respectiv cheltuielile indirecte şi profitul).
c - Pentru calculul onorariilor de referinţă privind proiectarea construcţiilor, acestea se împart în 5 clase de tarifare, conform **TABELULUI 1-2**. Pentru estimarea valorii de investiţie se pot folosi indicii de cost (Euro/mp suprafaţa desfăşurată) precizaţi în acelaşi tabel.
d - Cotele procentuale din valoarea de investiţie sunt precizate în **TABELUL 3** pentru programe dezvoltate în clădiri noi.
e - Onorariul de bază rezultat conform cotelor din tabelul 3 se corectează după caz, cu următorii factori de influenţă specifici:

I. - **1,2** la construcţiile proiectate pe terenuri dificile de fundare.

II. - **1,1** la construcţiile calculate pentru gradele seismice de la 7 până la 7,5.

III. - **1,15 ÷1,2** la construcţiile calculate pentru gradele seismice mai mari de 7,5.

IV. - **1,2 ÷ 1,3** la construcţiile pentru care calculele de asigurare la seisme se impun realizate şi în domeniul postelastic.

V. - **1,4 ÷ 1,8** la clădirile foarte înalte (peste P + 12) proiectate în condiţii de unicat.

VI. - **1,1 ÷ 1,2** la proiectele ale căror programe se dezvoltă în clădiri existente.

Refolosirea proiectelor

În situaţia refolosirii/adaptării proiectului unui obiect se va aplica **o reducere a onorariilor cu următoarele procente:**
f . - **10%** când din fondul de date de proiectare refolosit dintr-un proiect se preiau numai elemente parţiale, soluţii, principii orientative.
g. - **35%** în situaţiile de refolosire cu modificări care antrenează în proiectare mai multe specialităţi, elaborări de soluţii, calcule tehnice şi economice, modificări de faţade sau de funcţiuni locale.
h. - **50%** în situaţia adaptării proiectului la teren, a branşării funcţionale la infrastructura edilitară.

Intervenţii la clădiri existente

i. - În situaţia în care programele listate în **TABELUL 1-2** şi cele asimilate lor sunt dezvoltate în clădiri existente prin intervenţii de modernizare, extindere, refuncţionalizare, restaurare, consolidare şi/sau reparare, onorariile **se corectează cu un factor care are valoarea între 1,1 ÷ 1,2**.
j. - Când extinderile sunt evident independente de clădirea existentă se vor folosi cotele procentuale din tabelul 3 pentru clădirea nouă şi cotele procentuale majorate cu factorul mai sus pentru zona de joncţiune cu clădirea existentă.
k. - Pentru lucrările de reparaţii şi restaurare se recomandă ca onorariile să fie

stabilite în funcție de orele necesare îndeplinirii sarcinilor și tarifului orar descris la punctul 3.4.2. BAZA ORARĂ, însă se poate accepta și cota procentuală ca alternativă.
I - În situația în care clădirea existentă pe care se face intervenția este monument istoric / de arhitectură / cu valoare arhitecturală sau se află într-o zonă protejată onorariile se corectează cu un factor specific, stabilit după caz.

3.4.2. Calculul onorariilor folosind baza orară

Se păstrează sistemul de calcul al onorariului dat de tabelul 8.3.4. din Ordinul MLPAT 11/N în care ora medie de proiectare se stabilește conform formulei prezentate în acel document sau se poate folosi tariful orar mediu de mai jos.

Se recomandă tarifarea extra-serviciilor după orele necesare îndeplinirii sarcinilor după următoarea formulă:

$\mathbf{T_S = T_0 \times k \times T}$,

unde:

$\mathbf{T_S}$ - onorariul pentru servicii

$\mathbf{T_0}$ - tariful orar de bază = salariul minim pe economie x 3/171,333 ore muncă/lună

k - coeficientul stabilit în funcție de activitate - conform **TABELULUI 5** ales pe baza activității prestate efectiv

T - timpul necesar îndeplinirii sarcinilor

Aplicarea tarifului orar

Unitatea de bază pentru măsurarea timpului este ora.
Tarifele pot fi socotite astfel:

- pentru timpul alocat deplasărilor, așteptării, statului la dispoziție se aplică un tarif de 60% din tariful orar; nu se iau în calcul deplasările în interiorul localității;
- tariful suplimentar pentru lucru între orele 20 și 6 este de 30% din tariful orar; în cadrul zilelor de odihnă și sărbătorilor naționale considerate zile de odihnă tariful suplimentar este de 60%;
- tariful pentru urmărirea lucrărilor de execuție nu poate fi perceput pentru o perioadă de mai puțin de 4 ore;
- în cazul deplasărilor în afara localității se iau suplimentar în calcul orele petrecute pe drum.

Tariful orar mediu se poate stabili pornind de la cea mai mică și cea mai mare valoare a coeficientului de activitate.

Tarif zilnic mediu

Se poate stabili un tarif zilnic mediu pe baza tarifului orar mediu, a orelor necesare în medie pe zi pentru rezolvarea sarcinilor, cum ar fi suplimentarea în cazul deplasărilor în afara localității.

Dacă serviciile diferă, se pot stabili de comun acord, pe baza unei înțelegeri, mai multe tarife orare medii, respectiv tarife zilnice medii.

3.4.3. Onorariile pentru proiectarea lucrărilor cu specific preponderent arhitectural (lucrări de plastică arhitecturală și decorațiuni interioare/exterioare la clădiri, mobilare clădiri civile, amenajare peisagistică, mobilier urban și dotări stradale) sunt precizate în **TABELUL 4** (tabelul 6.15.A din Ordinul MLPAT 11/N).

3.4.4. Alte costuri

Onorariile pentru alte servicii suplimentare (prezentări, relevee, planuri urbanistice zonale și de detaliu, consulting) sunt precizate în TABELELE 6.15.C, 7.3.C și D, 7.9.A și 8.32 preluate din Ordinul 11/N.

În afara tarifului pentru activitatea de proiectare propriu-zisă se mai iau în calcul următoarele costuri:

- Cheltuieli de multiplicare, legătorie, de exemplu pentru situația în care se doresc mai multe exemplare din proiectul de autorizare în afara celor două ce se oferă în serviciile de bază.

- Cheltuieli suplimentare aprobate de beneficiar pentru transport, cazare și masă, acoperirea costurilor suplimentare pentru delegări prelungite, convorbiri internaționale, transmisii fax.

- Relația cu autoritățile, alte eventuale costuri care trebuie suportate de beneficiar.

- Cheltuieli de brevetare, prototipuri și altele legate de drepturile de autor cu care beneficiarul este de acord.

- Plata poliței pentru asigurarea proiectului cerută de beneficiar.

- Soluții ce necesită tehnologii speciale cerute de beneficiar, machete ale obiectului și alte cheltuieli ce decurg din acestea.

- Orice alte cheltuieli (de exemplu traducerea documentației) asupra cărora se cade de comun acord cu beneficiarul.

Pentru suplimentarea cheltuielilor, arhitectul este obligat să țină o evidență, care să poată fi consultată de către beneficiar.

TABELUL 1 - 2

CLASELE DE TARIFARE ALE PROGRAMELOR DE ARHITECTURĂ PENTRU CONSTRUCȚII ȘI VALORILE MEDII ESTIMATE DE INVESTIȚIE C+I (actualizate) EXPRIMATE ÎN EURO/MP (suprafața desfășurată) FĂRĂ TVA

GRUPA	TIP PROGRAM	CUPRINDE	VALORI MEDII ESTIMATE (EURO/M²)
CLASA I	problemă simplă, cerințe de proiectare reduse	- construcții ce nu se ridică la rang de clădire: - șoproane, tarabe de piață acoperite - parcaje acoperite - stații transport urban în comun etc. - construcții agricole fără fluxuri tehnologice: - depozite pe un nivel - silozuri - grajduri, sere, etc. - construcții industriale fără fluxuri tehnologice : - ateliere - depozite pe un nivel etc. - construcții comerciale simple: - chioșcuri - mici pavilioane etc. - anexe utilitare și gospodărești (pavilion poartă, depozit gunoi) - amenajări de spații verzi, mobilier urban și de grădina etc.	**250**
CLASA II	problemă medie, cerințe de proiectare medii	- construcții agricole cu fluxuri tehnologice: - grajduri mari - mori - pivnițe de vinuri - construcții pentru îmbuteliere - construcții pt. prelucrarea fructelor etc. - construcții industriale cu fluxuri tehnologice: - service - brutărie - tipografie - depozite multietajate sau pe un nivel pentru materiale periculoase - anexe pentru instalații (centrale termice, de ventilație, posturi de transformare etc.) - garaje pentru automobile - construcții subterane simple (garaje, tuneluri, adăposturi, rezervoare de apă etc.)	**300**
		- clădiri militare și polițienești simple - clădiri de locuit:	
		- casă unifamilială sub 200 mp	**450**
		- casă de vacanță	**400**
		- gospodărie rurală	**300**
		- clădiri comerciale:	
		- magazin	**400**
		- piață	**350**
		- show-room	**450**
		- clădiri pentru transport:	
		- stație benzină	**450**
		- spălătorie auto	**400**

GRUPA	TIP PROGRAM	CUPRINDE	VALORI MEDII ESTIMATE (EURO/M²)
		- gară mică şi construcţii feroviare simple	500
		- debarcader etc.	350
		- construcţii sportive şi de agrement simple:	
		- sală de sport	550
		- sală de fitness	450
		- camping	350
		- patinoar artificial	500
		- hipodrom etc.	550
CLASA III	problemă medie, cerinţe de proiectare complexe	- construcţii industriale cu fluxuri tehnologice complexe: - termocentrale - crematorii de ars deşeuri - fabrici şi uzine - laboratoare industriale - spălătorii de rufe, mari bucătării etc.	500
		- obiective militare sau poliţieneşti complexe:	
		- staţii de pompieri	700
		- centre de instrucţie	700
		- căpitănii	700
		- închisori etc.	700
		- servicii urbane sau comunale:	
		- primărie	550
		- casă de cultură, cinema, expoziţie, bibliotecă	650
		- poştă, fast-food, frizerie, discotecă etc.	500
		- obiective comerciale cu mai multe niveluri: - magazine, centre comerciale	550
		- obiective turistice şi de cazare:	
		- pensiune, hotel (1-3 stele), motel	600
		- centre pentru batrâni	600
		- cămine pentru nefamilişti	550
		- cămine studenţeşti	550
		- învăţământ preşcolar, general şi mediu:	
		- creşe, grădiniţe	500
		- şcoli generale şi şcoli medii	550
		- şcoli profesionale	550
		- centre de reeducare etc.	550
		- clădiri pentru birouri şi clădiri administrative	600
		- clădiri de locuit:	
		- case mai mari de 200 mp	500
		- vile, blocuri de locuit	600
		- cartiere rezidenţiale	600
		- centre medicale de importanţă locală sau zonală:	
		- cabinete medicale sau veterinare	500
		- farmacie	500
		- staţie de ambulanţă etc.	500
		- centre sportive:	
		- club sportiv	550
		- săli de sport cu tribune	700
		- stranduri cu bazine artificiale	700
		- hipodrom cu acces public etc.	600

GRUPA	TIP PROGRAM	CUPRINDE	VALORI MEDII ESTIMATE (EURO/M²)
		- clădiri bisericești:	
		- case parohiale	500
		- mânăstiri, capele etc.	700
		- obiective speciale:	
		- grădini zoologice și case pentru animale	650
		- grădini botanice și case pentru plante	650
		- cimitire, crematorii umane etc.	600
CLASA IV	problemă deosebită, cerințe de proiectare complexe	- clădiri complexe pentru transport:	
		- gări metropolitane	900
		- aeroporturi	1300
		- stații metrou	1000
		- clădiri administrative complexe:	
		- tribunal	1200
		- banca centrală	1200
		- ambasadă	1200
		- învațământ universitar: facultăți, centre universitare	800
		- clădiri de cazare și comerciale reprezentative:	
		- hotel mare (4-5 stele)	800
		- magazin universal	800
		- obiective culturale și de agrement complexe:	
		- teatru, sală de concerte	1200
		- circ	900
		- cazinou	900
		- muzeu, galerie de artă	1200
		- studio de radio și de televiziune etc.	1000
		- obiective bisericești: - biserică, catedrală	1700
		- clădiri din sistemul sanitar:	
		- policlinică, centru medical	1000
		- laboratoare medicale	1000
		- centre de reabilitare, sanatorii	1000
		- băi publice, etc.	900
		- obiective sportive reprezentative:	
		- stadion	1200
		- sală mare de sport cu public	1300
		- piscină olimpică cu public etc.	1200
CLASA V	problemă deosebită, cerințe de proiectare complexe	- obiective culturale de excepție:	
		- operă	1600
		- teatru de mari dimensiuni	1600
		- ateneu filarmonic	1400
		- centru național de conferințe etc.	1600
		- obiective complexe din sistemul sanitar:	
		- clinici medicale, spitale,	
		- instituții medicale naționale	1500
		- centru de tratamente speciale și centru balnear	

Notă: valorile medii de investiție C+I exprimate în EURO/m² vor fi actualizate în fiecare an de grupul de lucru privind onorariile și exercitarea profesiei.

TABELUL 3
CALCULUL ONORARIILOR DE BAZĂ SUB FORMĂ DE COTE PROCENTUALE DIN VALOAREA DE INVESTIȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI

Nr. crt.	Tranșe de calcul din valoarea de investiție (fără TVA) cost C+M / mp (euro)	CLASA I cota% euro ≤ 240	CLASA II cota% euro 350	CLASA III cota% euro 500	CLASA IV cota% euro 700	CLASA V cota% euro ≥ 950
1.	tranșa minimă până la **40 000 euro** onorariu de proiectare onorariu / mp Ad. (euro) mp	**5%** **2 000** **12,0** 165	**6,25%** **2 500** **22,0** 115	**7,5%** **3 000** **37,5** 80	**8,75%** **3 500** **61,5** 57	**10%** **4 000** **95,0** 42
2.	**40 000 - 120 000 euro** onorariu de proiectare tranșe cumulate onorariu / mp Ad. (euro) mp	**4,6%** **5 680** **11,4** 500	**5,75%** **7 100** **20,6** 345	**6,9%** **8 520** **35,5** 240	**8,05%** **9 940** **58,4** 170	**9,2%** **11 360** **91,0** 125
3.	**120 000 - 360 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp Ad. (euro) mp	**4,2%** **15 760** **10,5** 1500	**5,25%** **19 700** **19,0** 1035	**6,3%** **23 640** **32,8** 720	**7,35%** **27 580** **53,5** 515	**8,4%** **31 520** **84,0** 375
4.	**360 000 - 1 100 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp AD (euro) mp	**3,8%** **43 880** **9,5** 4580	**4,75%** **54 850** **17,5** 3140	**5,7%** **65 820** **29,9** 2200	**6,65%** **76 790** **48,9** 1570	**7,6%** **87 760** **75,6** 1160
5.	**1 100 000 - 3 300 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp AD (euro) mp	**3,4%** **118 680** **8,6** 13800	**4,25%** **148 350** **15,7** 9430	**5,1%** **178 020** **27,0** 6600	**5,95%** **207 690** **44,2** 4700	**6,8%** **237 360** **68,2** 3480
6.	**3 300 000 - 10 000 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp AD (euro) mp	**3,0%** **319 680** **7,7** 41500	**3,75%** **399 600** **14,0** 28570	**4,5%** **479 520** **24,0** 20000	**5,25%** **559 440** **39,1** 14300	**6,0%** **639 360** **60,7** 10525
7.	**10 000 000 - 30 000 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp AD (euro) mp	**2,6%** **839 680** **6,7** 125000	**3,25%** **1 049 600** **12,2** 85715	**3,9%** **1 259 520** **21,0** 60000	**4,55%** **1 469 440** **34,2** 42900	**5,2%** **1 679 360** **53,2** 31580
8.	**peste 30 000 000 euro** onorariu de proiectare transe cumulate onorariu / mp AD (euro) mp	**2,2%** **..............** **5,7**	**2,75%** **..............** **10,4**	**3,3%** **..............** **18,0**	**3,85%** **..............** **29,0**	**4,4%** **..............** **46,0**

- onorariile de proiectare prezentate sunt rezultatul calculului corespunzător limitei superioare a tranșei respective;
- pentru proiectarea organizării de șantier se păstrează cotele procentuale din Ord. 11/N.

TABELUL 4
(conform Ordinului MLPAT 11/N, tabelul 6.15.A)

COTE PROCENTUALE DIN VALOAREA DE INVESTIŢIE PENTRU PROIECTAREA LUCRĂRILOR CU SPECIFIC PREPONDERENT ARHITECTURAL
CLASIFICAREA LUCRĂRILOR

- **Grupa I** - Lucrări de plastică arhitecturală şi decoraţiuni interioare / exterioare la clădiri
- **Grupa II** - Mobilare clădiri civile
- **Grupa III** - Amenajare peisagistică
- **Grupa IV** - Mobilier urban şi dotări stradale

Proiectarea pieselor unicat, prototipuri se calculează distinct conform ordin MLPAT 11/N din 01.06.1994

Lucrările cu tratare plastică deosebită, prevăzute în art. 6.15.A la toate grupele, vor fi tarifate cu aplicarea unui factor de influenţă specific ***k* = 1,25**

Nr. crt.	Tranşa de calcul din valoarea de investiţie (fără TVA) Euro cota %	Grupa I Decoraţiuni int./ext. Euro cota %	Grupa II Mobilare clădiri civile Euro cota %	Grupa III Amenajare peisagistică Euro cota %	Grupa IV Mobilier urban şi dotări stradale Euro cota %
1	tranşa minimă până la **1 440** valoare de proiectare tranşe cumulate	20 % **288,0**	14 % **201,6**	18 % **259,2**	12 % **172,8**
2	de la 1 440 la **7 200** valoare de proiectare tranşe cumulate	16 % **1 209,6***	12 % **892,8***	15 % **1 123,2***	10 % **748,8***
3	de la 7 200 la **21 600** valoare de proiectare tranşe cumulate	12 % **2 937,6***	11 % **2 476,8***	12 % **2 851,2***	9 % **2 044,8***
4	de la 21 600 la **50 400** valoare de proiectare tranşe cumulate	9 % **5 529,6***	10 % **5 356,8***	10 % **5 731,2***	8 % **4 348,8***
5	de la 50 400 la **144 000** valoare de proiectare tranşe cumulate	8 % **13 017,6***	9 % **13 780,8***	8 % **13 219,2***	7 % **10 900,8***
6	de la 144 000 la **360 000** valoare de proiectare tranşe cumulate	7 % **28 137,6***	8 % **31 060,8***	6 % **26 179,2***	6 % **23 860,8***
7	tranşa peste **360 000**	5 %	7 %	4 %	5 %

***onorariile editate sunt rezultatul calculului corespunzător limitei superioare a tranşei respective**

TABELUL 5

TARIFAREA ORARĂ A SERVICIILOR DE PROIECTARE (conform pct. 3.4.2.)

Proiectant arhitect cu experienţă de peste 10 ani - coeficient k = 7 - 9

Situaţii care impun cunoştinţe profesionale şi experienţă deosebite, îndrumare teoretică în situaţii deosebite şi de mare responsabilitate în cadrul procesului de proiectare, proiectare de amenajări interioare, consultanţă, reprezentare, activitate de proiectare ce presupune responsabilitate, cunoştinţe în domeniul protecţiei monumentelor şi a amenajării teritoriului. Pregătire profesională universitară, drept de semnătură, cunoaşterea unei limbi străine cel puţin la nivel mediu.

40,45 RON - 52,00 RON / oră

Arhitect proiectant - coeficient k = 5 - 6

Cunoştinţe profesionale largi, situaţii care impun experienţă profesională, activităţi de creaţie ce presupun responsabilitate, îndrumarea procesului de proiectare, rezolvarea unor părţi ce necesită cunoştinţe profesionale deosebite, activitate de proiectare ce presupune responsabilitate, cunoştinţe în domeniul protecţiei monumentelor, activitate de generare de imagini pe calculator. Pregătire profesională universitară şi drept de semnătură.

28,89 RON - 34,67 RON / oră

Arhitect stagiar - coeficient k = 4

Activităţi ce presupun responsabilitate efectuate sub îndrumare, rezolvarea independentă a părţilor ce necesită cunoştinţe profesionale medii, proiectant repartizat, supraveghetor tehnic, pregăteşte devizele fără preţuri, analiza preţurilor şi verificarea facturilor. Pregătire profesională universitară, cunoştinţe de aplicaţii de arhitectură pe calculator.

23,11 RON / oră

Desenator/Tehnician CAD - coeficient k = 3

Activitate tehnică sau birocratică desfăşurată sub îndrumare, rezolvarea unor părţi repetitive ce necesită cunoştinţe de specialitate obişnuite, tehnician, devizier, activităţi de prelucrare de date pe calculator şi de secretariat. Pregătire profesională medie.

17,33 RON / oră

Secretar birou - coeficient k = 2

Activităţi învăţate desfăşurate sub îndrumare, desenator tehnic, dactilograf şi activităţi ajutătoare. Pregătire medie, cel puţin 3 ani de activitate profesională.

11,56 RON / oră

Observaţie:

Valorile calculate sunt valabile pentru un salariu minim pe economie de 330,00 RON/lună.

TABELUL 6.15 C (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

BAZA TARIFARĂ PENTRU ÎNTOCMIRE DE PLANȘE, PLANURI SAU DETALII LA SCĂRI MARI IMPUSE ÎN CONDIȚII TEHNOLOGICE SPECIALE SAU PENTRU PREZENTĂRI

$$T = (75\, b^{d}_{k} \times P + n_i \times \sum b^{d}_{k} \times e_i) \times T_0 \text{ (lei)}$$

în care:
T - tariful în lei calculat pentru realizarea unei planșe, plan sau detalii
T_0 - ora medie de proiectare a biroului de arhitectura
P - suprafața planșei măsurată în m.p.
n_i - parametru caracteristic scării planșei: (1:1) n1=50; (1:5)n2=40 (1:10)n3=35; (1:20)n4=25; (1:50)n5=15; (1:100)n6=10; sub (1:1000)n7=5
b^{d}_{k} - idem se extrage din tabel numai pentru dificultatea de concepție redusă

Nr. crt.	Complexitatea și densitatea desenului	Dificultatea de concepție		
		redusă	normală	deosebită
1	0,6	1,0	1,0	1,0
2	1,0	1,7	1,7	3,0
3	1,6	2,7	2,7	3,8
4	2,5	3,0	3,0	5,0

e_i - numărul de elemente de arhitectură caracteristice, tratate distinct pe planșe; în cazul planșelor de ansamblu numărul de detalii caracteristice, clasice sau originale adaptate; pentru planșele de detalii, numărul de elemente caracteristice de plastică arhitecturală, tratate distinct în alcătuirea detaliului etc.

Numărul de elemente se evidențiază grupat, pe categorii având caracteristici similare determinate de scara de realizare (ni) și de complexitatea lucrării definită prin dificultatea soluțiilor și densitatea elementelor studiate pentru documentație (b_k).

TABELUL 7.3 C și D (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

PLANUL URBANISTIC ZONAL (C) SAU / ȘI DE DETALIU (D) (STUDIU DE AMPLASAMENT)

T_0 = ora medie de proiectare a firmei **(lei)**

Nr. crt.	**Tranșa de suprafața - ha**	**În zona urbană**		**În zona rurală**	
		scara 1:500	scara 1:2000	scara 1:500	scara 1:2000
1	tranșa minimă (1:500) 1 ha tranșa minimă (1:2000) 2 ha valoare proiectare minimă pe tranșe	**1000** - $1000.T_0$	- **830** $1660.T_0$	**700** - $700.T_0$	- **460** $920.T_0$
2	tranșa de la minim 1 - 4 ha valoare proiectare tranșe cumulate	**790** $3370.T_0$	**608** $2876.T_0$	**480** $2140.T_0$	**360** $1640.T_0$
3	tranșa de la 4 - 10 ha valoare proiectare tranșe cumulate	**490** $6310.T_0$	**461** $5642.T_0$	**300** $3940.T_0$	**224** $2984.T_0$
4	tranșa de la 10 - 50 ha valoare proiectare tranșe cumulate	**230** $15510.T_0$	**215** $14242.T_0$	**205** $12140.T_0$	**150** $8964.T_0$
5	tranșa de la 50 - 100 ha valoare proiectare tranșe cumulate	**170** $24010.T_0$	**167** $22592.T_0$	**125** $18390.T_0$	**110** $14484.T_0$
6	tranșa peste 100 ha	**140**	**133**	**110**	**80**

Pentru studii la scara 1:1000 se interpolează valorile scărilor 1:500 și 1:2000.

TABELUL 7.9.A. (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

BAZA TARIFARĂ PENTRU ÎNTOCMIRE DE RELEVEE

T_0 = ora medie de proiectare a biroului de arhitectură **(lei)**

Nr. crt.	Tranșa de suprafață construită (sectorizată sau verticală) relevată	Nr. de ore /mp funcție de dificultatea condițiilor și elementelor de relevat		
	(înscrisă pe o planșă) **mp**	clădiri simple structurate ordonat	clădiri structurate neordonat	clădiri cu probleme și densitate de elemente foarte mare
1	**tranșa minimă până la 50 mp** valoare proiectare minimă pe tranșă	**1,5** $75.T_0$	**1,8** $90.T_0$	**2,4** $120.T_0$
2	**de la 50 la 200 mp** valoare proiectare tranșe cumulate	**1,1** $240.T_0$	**1,4** $300.T_0$	**2,1** $345.T_0$
3	**de la 200 la 500 mp** valoare proiectare tranșe cumulate	**0,8** $480.T_0$	**1,1** $630.T_0$	**1,7** $945.T_0$
4	**de la 500 la 2000 mp** valoare proiectare tranșe cumulate	**0,6** $1380.T_0$	**0,9** $1980.T_0$	**1,4** $3045.T_0$
5	**tranșa peste 2.000 mp**	**0,5**	**0,7**	**1,2**

TABELUL 8.32 (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

TARIF PENTRU ACTIVITĂŢI DE CONSULTING TEHNIC, TEHNOLOGIC, TEHNICO-ECONOMIC, ETC., PRIVIND PROBLEME GENERALE DE SPECIALITATE SAU SPECIFIC DE LUCRĂRI ELABORATE

$T = 3xT_0 + KxC$ (lei)
în care:
T_0 = oră medie de proiectare a firmei
(K) = coeficient de complexitate, corelat cu gradul profesional statuat specialistului (prin condiţiile concurenţiale de piaţă), precum şi cu gradul de detaliere, volumul şi importanţa problemelor solicitate în consulting; acesta are următoarele valori:
K1 = 0,7 - redusă
K2 = 1,0 - simplă
K3 = 1,7 - mare
K4 = 2,5 - deosebită
(C) = reprezintă **valoarea** conţinutului **activităţii** depusă de consultantul specialist (personal sau în echipă), precum şi aceea corespunzătoare **manoperei**, **informaţiilor** şi **documentaţiilor** folosite din patrimoniul tehnic şi tehnologic al proiectantului, a **modului de prezentare** şi a conţinutului **fundamentărilor** debitate la cerere, precum şi a **gradului de detaliere** a materialului şi a **soluţionărilor** prin care se angajează să răspundă tuturor problemelor solicitate prin **consultanţă**.

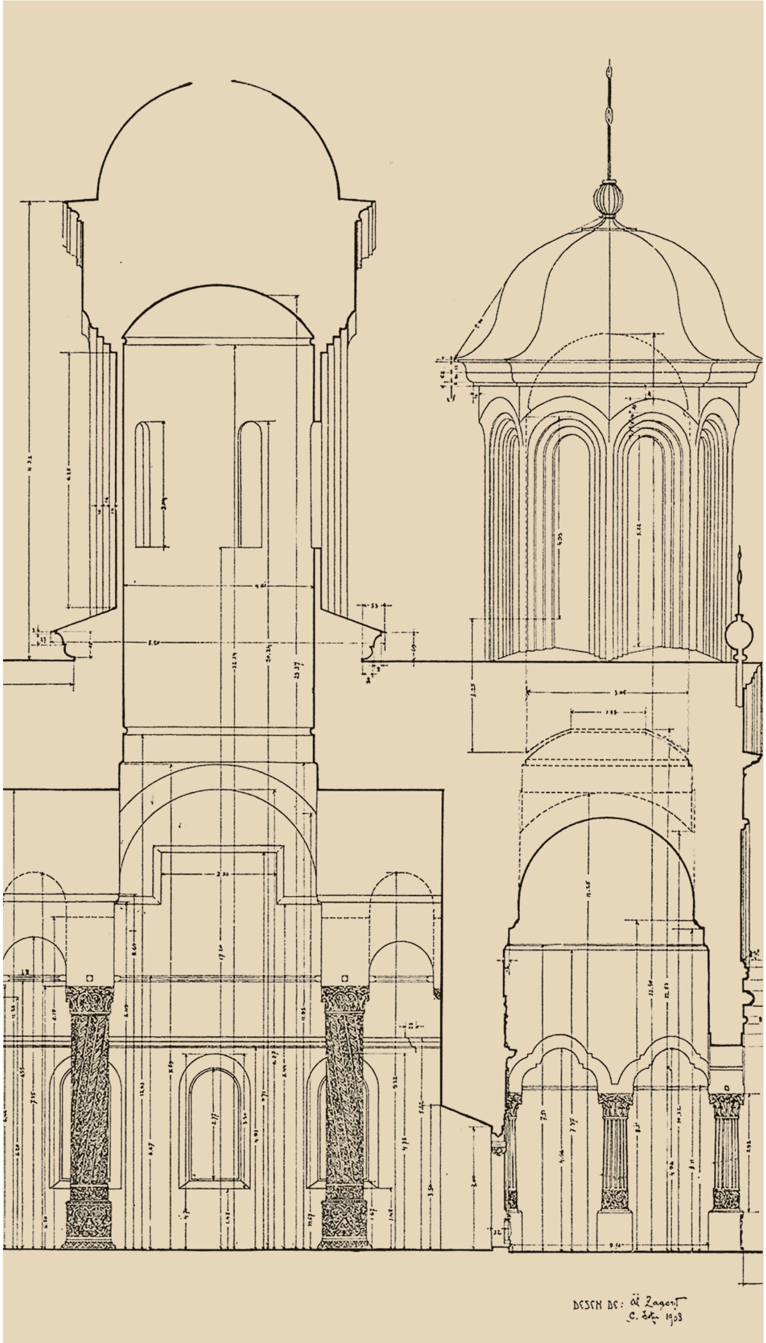
Valoarea (C) se determină astfel:

Alternativa 1: în situaţia solicitării unui răspuns de specialitate, redactat complet (memoriu, note, planuri, soluţii, proiect pentru părţi de lucrări sau obiective etc.), care se pune la dispoziţia beneficiarului sub formă de documentaţie, pentru ca acesta să fie utilizată în condiţiile convenite în comun, valoarea consultanţei se determină cu **C1=0,2 xTb** . Valoarea (**Tb**) reprezintă **tariful de bază** (în lei) al lucrării, părţii de lucrare, al planurilor, detaliilor etc., la care se referă **consultanţa** solicitată (**recalculată** actualizat ori aşa cum a fost înregistrată cu **valoare de patrimoniu**, de către proiectant în banca de date a unităţii sale, sau **indexată**, după caz).

Alternativa 2: în situaţia acordării unui **consulting complex** asupra unor documentaţii, studii sau proiecte, referitoare la întregul proiect ce nu poate fi desfăcut în subansamble (analize tehnico-economice, testări, variante comparative opţionale etc.) cu răspunsuri sintetice (însă, **fără documentaţii şi detalii** în scris), valoarea consultanţei se va putea determina cu **C2=4,2x*e*Tb/To**

Alternativa 3: în situaţia **acordării** unei **consultanţe** cu caracter **general** (probleme teoretice, consultări tehnice, tehnologice, tehnico-economice juridice etc.), precum şi în cazul **elaborării** unor **lucrări speciale** - care nu pot fi încadrate în tarife asimilate lor - **valoarea consultanţei** - ori/şi - a **documentaţiei respective** se va determina cu **C3=TbxSN**. În relaţie, **SN** reprezintă numărul de unităţi CCP convenţionale efectiv consumate de specialistul consultant (N1), inclusiv al echipei de

lucru (N2) - dacă este cazul - la care se vor adăuga cote de părţi de ore apreciate - realist și rezonabil - pentru acoperirea contravalorii **activității (N3**) aferente **documentării** și preluării de **date, scheme, soluții, detalii** sau alte informaţii necesare răspunsurilor cerute (extrase din activitățile de specialitate ce au fost prestate anticipat fie de firmă, fie de specialistul proiectant).



Capitolul 4
CONTRACTUL

4.1. MODELE DE CONTRACTE DE PROIECTARE

Propunerea formei de contract aparţine, de regulă, arhitectului (proiectantului) şi se negociază cu beneficiarul, forma finală rezultată exprimînd voinţa ambelor părţi.

Contractele de proiectare prezentate în continuare corespund majorităţii tipurilor de lucrări de proiectare în construcţii realizate din fonduri private.

În funcţie de specificul lucrărilor de proiectare contractate în fiecare caz în parte, de volumul acestora sau de natura obligaţiilor asumate de părţi, contractul se poate completa cu clauze specifice sau se poate reduce prin scoaterea acelor clauze care nu au obiect.

Pentru a fi opozabil în justiţie, în caz de litigii ce nu se pot rezolva pe cale amiabilă, este bine să se asigure o formă cât mai completă şi precisă redactării contractului. La lucrări de proiectare cu valoare sau/şi complexitate mare este recomandabil ca redactarea contractului să se facă în colaborare cu un jurist.

Modelele de contracte prezentate în continuare reprezintă numai redactări orientative, având în vedere că fiecare proiect este un caz specific, care trebuie să se reflecte şi în forma contractului de proiectare.

În cazul lucrărilor realizate din fonduri publice contractul de proiectare va avea forma prevăzută în Ordinul comun MFP 1013/2001 şi MLPAT 874/2001 privind aprobarea Documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţii publice, Anexa 1 - Secţiunea V - conţinutul cadru al contractului.

4.1.1. - Modelul 1

CONTRACT DE PROIECTARE NR. .... / ....

PARTEA I - CLAUZE GENERALE
(Regulament referitor la misiunile şi onorariile arhitecţilor)

A - GENERALITĂŢI

1. Prezentul contract stabileşte drepturile şi obligaţiile părţilor ce încheie un contract de misiuni şi onorarii de arhitectură şi precizează bazele unei remuneraţii echitabile a arhitectului.

2. Raporturile de drept dintre părţi sunt reglementate de:
- Contractul semnat de părţi (partea I - clauze generale + partea a II-a - clauze specifice);
- Legea dreptului de autor nr. 8/1996;
- Legea privind autorizarea construcţiilor nr. 50/1991 (republicată);
- Legea calităţii în construcţii nr. 10/1995;
- Legea privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001 (republicată);

3. Definiţii:

INVESTITOR = persoana fizică sau juridică (privată sau de stat) pentru care se efectuează misiunea / misiunile şi care plăteşte onorariile.
ARHITECT - PROIECTANT GENERAL = arhitecţi, birouri / societăţi de arhitectură înscrişi în Tabloul Ordinului Arhitecţilor din România
ANTREPRENOR = societatea / societăţile asociate (indiferent de forma de proprietate) care va / vor executa efectiv lucrările pe şantier.
CONTRACT = Caietul de clauze generale + Caietul de clauze specifice semnate de INVESTITOR şi ARHITECT

4. ARHITECTUL trebuie să se comporte în virtutea conştiinţei sale profesionale şi să-şi pună în aplicare toate cunoştinţele de specialitate pentru a respecta interesele INVESTITORULUI.
ARHITECTUL va ţine cont de toate informaţiile profesionale şi legislaţia în vigoare aduse la zi.

5. INVESTITORUL are obligaţia să transmită ARHITECTULUI toate documentele referitoare la investiţia în cauză.

6. Clauzele specifice ale contractului (cuprinse în partea a II-a), precum şi informaţiile primite de ARHITECT pentru îndeplinirea misiunii în cauza vor fi confidenţiale şi nu vor fi folosite reciproc în detrimentul părţilor.

7. ARHITECTUL, cu acordul INVESTITORULUI, este în drept să reprezinte INVESTITORUL faţă de terţi, ca administraţiile publice, antreprenori, furnizori sau alţi investitori (dacă este cazul) numai în activităţile legate direct de îndeplinirea misiunii sale.

B - RESPONSABILITĂȚI

8. În funcție de întinderea misiuni / misiunilor precizate în Partea a II-a - Clauze specifice, ARHITECTUL poate ocupa una dintre cele două poziții:
- autor şi Șef de proiect coordonator
- autor şi responsabil pentru partea de arhitectură

9. ARHITECTUL nu-şi asumă răspunderea profesională definită prin legile şi regulamentele în vigoare decât în măsura greşelilor sale personale şi a echipei constituite de el. El nu va putea fi tras la răspundere nici solitar, nici în solidum pentru greşelile comise de alți factori ce intervin în lucrare.

10. ARHITECTUL are dreptul să recurgă la colaboratori calificați în profesie dar răspunde de activitatea lor.

11. Pentru îndeplinirea misiunii ARHITECTUL se poate asocia cu colaboratori din alte specialități tehnice în funcție de amploarea lucrării sau de cerințele INVESTITORULUI. În acest caz ARHITECTUL gestionează bugetul misiunii (onorariul). Sarcinile şi răspunderile fiecăruia sunt prevăzute în convenții.

12. INVESTITORUL va comunica în scris ARHITECTULUI încheierea unor contracte de colaborare cu terți, legate de obiectul prezentului contract. În acest caz terții vor încheia protocoale de colaborare cu ARHITECTUL.

13. INVESTITORUL va face apel la verificatori de proiect atestați, conform Legii nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții pe care îi plăteşte cu onorarii ce nu fac subiectul prezentului contract.

C - DREPTUL DE AUTOR

14. După achitarea onorariilor, INVESTITORUL capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestațiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Dreptul de autor asupra proiectului aparține ARHITECTULUI.

15. ARHITECTUL rămâne proprietarul documentațiilor de arhitectură originale care trebuie păstrate în arhiva sa timp de 10 ani, în forma lor inițială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

16. ARHITECTUL are dreptul să-şi revândă lucrarea.

17. ARHITECTUL are dreptul de a publica sau face publică lucrarea, cu acordul scris al INVESTITORULUI. INVESTITORUL sau un terț pot face publică lucrarea ARHITECTULUI, cu obligația menționării autorului.

18. La solicitarea ARHITECTULUI, INVESTITORUL pune la dispoziția acestuia clădirea cu trei zile înainte de recepția finală, în scopul realizării de fotografii numai pentru activități promoționale în plan profesional.

D - INDISPONIBILITĂȚI, REZILIERI

19. Dacă pe motiv de sănătate sau alte motive de forță majoră ARHITECTUL devine indisponibil de a continua sau finaliza misiunea, înlocuitorul va fi propus numai de către ARHITECT sau împuterniciții acestuia, dar cu consimțământul INVESTITORULUI.

20. Dacă una din părți încalcă prevederile prezentului contract, este notificată de cealaltă parte şi în termen de 5 zile nu remediază situația creată, partea care a făcut notificarea este în drept să rezilieze contractul, fără punere în întârziere. În

acest caz, contractul încetează de drept de la data declarației de reziliere făcută de partea îndreptățită, cu confirmare de primire.

21. Orice reziliere a contractului din culpa INVESTITORULUI atrage după sine decontarea de către INVESTITOR către ARHITECT a onorariilor la zi pentru misiunile îndeplinite, conform condițiilor stipulate în partea a II-a - clauze specifice, misiuni avizate și acceptate de INVESTITOR.

22. În cazul în care INVESTITORUL din motive independente și neimputabile ARHITECTULUI hotărăște denunțarea unilaterală a contractului, acesta trebuie să notifice ARHITECTULUI cu 2 săptămâni înainte această hotărâre. De asemenea, are obligația plății la zi a serviciilor prestate de către ARHITECT.

23. Dacă reluarea lucrărilor reclamă actualizarea sau refacerea documentațiilor, acestea vor fi considerate prestații suplimentare și vor fi remunerate separat.

24. Orice motive de întârziere ce nu se datorează ARHITECTULUI și pot genera nerespectarea termenelor pot conduce părțile la semnarea unui act adițional de revizuire a perioadei de desfășurare a misiunii, fără renegocierea remunerației.

E - LITIGII

25. În caz de litigiu referitor la îndeplinirea prezentului contract părțile convin să avizeze Filiala Teritorială al Ordinului Arhitecților de care aparține ARHITECTUL înainte de a face apel la alte proceduri judiciare.

26. Dacă o rezolvare amiabilă nu este posibilă se va apela mai întâi la competența Comisiei de Arbitraj și apoi la instanțe de drept civil.

F - REMUNERAȚII

27. Pentru misiunea încredințată ARHITECTUL este remunerat de către INVESTITOR cu un onorariu care este funcție de:
- conținutul și amploarea misiunii;
- gradul de complexitate a lucrării;
- importanța investiției în plan social.

28. Onorariul ARHITECTULUI trebuie să corespundă unor prestații complete. Suma totală convenită se plătește numai dacă toate misiunile sunt îndeplinite conform contractului.

29. INVESTITORUL trebuie să achite notele de plată sau facturile prezentate de către ARHITECT în termen de 6 zile de la primire în cazul în care nu sunt obiecțiuni, iar dacă sunt obiecțiuni, în termen de 6 zile de la data soluționării obiecțiunilor de către ambele părți. În cazul nerespectării termenelor menționate anterior, ARHITECTULUI i se cuvin daune de 0.15% pe zi întârziere din valoarea notelor de plată neonorate. Reciproc, dacă ARHITECTUL nu predă documentația în termenele stipulate de prezentul contract, el va plăti INVESTITORULUI o penalitate în valoare de 0.15% pe zi întârziere din valoarea fazei nepredate. Totuși, valoarea penalităților nu va depăși 15% din valoarea sumei datorate / fazei nepredate.

30. Părțile contractante pot conveni eșalonarea plății unor părți din onorariu în funcție de îndeplinirea fazelor misiunilor.

31. ARHITECTUL are dreptul să pretindă un avans din onorariu la semnarea contractului. Acest avans reprezintă un procent de 20% din suma totală convenită, urmând ca restul să fie plătit conform celor stabilite în capitolul 3 al Părţii a II-a din Clauze specifice.

30. Orice modificare de tema ce ar conduce la reproiectări constituie motiv de remuneraţii suplimentare stipulate prin acte adiţionale la contractul de bază.

33. Este permisa indexarea onorariilor în condiţiile prevăzute în Partea a II-a - Clauze specifice.

34. Onorariul se negociază în suma fără TVA, INVESTITORUL plăteşte distinct ARHITECTULUI TVA la cota zilei plăţii.

35. În sarcina INVESTITORULUI pot cădea o serie de cheltuieli suplimentare ce se vor deconta pe baza notelor justificative prezentate de arhitect. De exemplu: documente foto sau grafice ale amplasamentului / sitului, multiplicări ale documentaţiei peste numărul de exemplare convenite, deplasări excepţionale cerute de investitor.

G - DERULAREA CONTRACTULUI
- MISIUNILE ARHITECTULUI
- ÎNDATORIRILE INVESTITORULUI

36. În mod obişnuit ARHITECTUL este autorul proiectului, coordonează studiile şi echipa de proiectanţi, dirijează realizarea lucrării de proiectare. În acest caz este numit Şef de Proiect Coordonator.

37. În cazuri particulare ARHITECTUL poate elabora numai partea de arhitectură la o lucrare ce poate avea şi un alt specific. În acest caz nu-şi asumă rolul de Şef de Proiect Coordonator, nici răspunderile respective.

38. Misiunea de Şef de Proiect Coordonator face parte din misiunile de bază, deci nu se tarifează separat şi include în plus faţă de prestaţiile profesionale specifice următoarele:

- consilierea INVESTITORULUI
- reprezentarea INVESTITORULUI faţă de terţi
- alcătuirea echipei de proiectanţi;
- coordonarea specialiştilor implicaţi în proiect;
- eşalonarea şi respectarea termenelor;
- gestionarea bugetului proiectului;
- supravegherea editării;
- stabilirea fazelor determinante;
- participarea la recepţie.

39. Misiunile arhitectului în cadrul realizării unei investiţii pot fi de trei categorii:

- <u>Misiuni de bază</u> - prestaţii necesare şi suficiente pentru îndeplinirea mandatului; costul lor este inclus în onorariu.
- <u>Misiuni suplimentare</u> - prestaţii ce pot apărea necesare sau pot fi cerute de INVESTITOR; costul lor face obiectul unor onorarii distincte.
- <u>Misiuni complementare</u> - prestaţii legate de arhitectură dar care ţin de alte domenii

de activitate ale arhitecţilor; costul lor face obiectul unor onorarii distincte.

40. Misiunile de bază ale ARHITECTULUI se grupează pe faze eşalonate în timp în cadrul unui proiect complet de investiţie STANDARD (clădire nouă, amenajarea unei clădiri existente prin extindere, schimbarea destinaţiei sau modernizare), iar costul lor se poate exprima în procente din onorariul total negociat.

41. Conţinutul fazelor (detaliat în articolele 48 - 52).

Nr. crt.	FAZA DE PROIECTARE	ONORARIUL (%)
1	**ANTEPROIECTUL** (studiu de fezabilitate)	**15-20**
2	**PROIECTUL TEHNIC - PT** (inclusiv antemăsurătorile şi caietele de sarcini)	**40-45**
2.1	**PAC şi documentaţiile pentru obţinerea avizelor/acordurilor**	**10**
3	**DETALIILE DE EXECUŢIE - DE**	**30**
4	**Urmărirea de şantier şi recepţia lucrărilor executate**	**5**

42. În cazul unor lucrări de altă natură (restaurări, arhitectură de interior, proiecte de urbanism etc.) eşalonarea şi conţinutul fazelor misiunii pot să difere. Vor fi evidenţiate în Partea a II-a - Clauze specifice.

43. **Misiuni suplimentare** ce pot intra în sarcina ARHITECTULUI în condiţiile art. 40:

- Completări la tema de proiectare, eventual elaborarea temei, fluxuri tehnologice etc.;
- Asistenţa clientului la negocieri imobiliare;
- Completarea datelor de teren (topo, geo etc.);
- Calcularea indicilor tehnico-economici;
- Întocmirea documentaţiei pentru licitaţia antreprizei;
- Consultanţă pentru lucrări de artă incluse în investiţie;
- Consultanţă pentru probleme de mobilier, dotări, design interior;
- Consultanţă pentru întocmirea cărţii construcţiei.

44. **Misiuni complementare** ce pot apărea necesare sau pot fi solicitate de către INVESTITOR în condiţiile art. 40:

- Consultanţă în problemele de urbanism;
- Consultanţă în problemele de patrimoniu, situri / monumente istorice;
- Consultanţă în problemele de peisagistică;
- Consultanţă financiară, întocmirea calculului de rentabilitate;
- Altele.

45. În funcţie de specificul sau de amploarea lucrării, părţile pot conveni încheierea contractului numai pentru una sau o parte din misiunile de bază, suplimentare sau complementare.

46. INVESTITORUL trebuie să notifice în scris aprobarea fiecărei faze predate. Absenţa observaţiilor scrise din partea INVESTITORULUI - 15 zile de la finalizarea unei faze de misiune se consideră drept aprobare a fazei şi decizie de continuare a

fazei. În cazul în care sunt observații, acestea vor fi notificate în scris de către INVESTITOR, ARHITECTUL având obligația să le introducă în proiect în termen de 10 zile de la data notificării.

47. Se recomandă ca orice transmitere de date sau dialog între părți să se facă prin documente scrise.

H. CONȚINUTUL MISIUNILOR PE FAZE

48. **FAZA ANTEPROIECTULUI = STUDIU DE FEZABILITATE**

Obiective:

- acceptarea de către ARHITECT a comenzii INVESTITORULUI.
- propunerea unei soluții de ansamblu coordonată cu condițiile urbanistice și cu mijloacele financiare ale INVESTITORULUI.
- definirea condițiilor contractuale.

Conținut:

- documentații ce prezintă soluții tehnice și de arhitectură, estimări ale costului și duratei execuției.

<u>INVESTITORUL</u>

- lansează comanda scrisă către ARHITECT;
- furnizează ARHITECTULUI:
  - tema de proiectare.
  - acte de proprietate asupra terenului.
  - date despre teren (topo, geo, vecinătăți etc.)
  - plătește avansul convenit.
  - notifică în scris îndeplinirea fazei.

Dacă datele nu sunt complete se poate apela la ARHITECT pentru misiuni suplimentare.

<u>ARHITECTUL</u>

- se deplasează și vizitează amplasamentul;
- interpretează și ilustrează tema prin:
  - soluții de partiu, fațade, eventual volumetrii la nivel de concept - sc. 1/500 - 1/200;
  - întocmește note explicative pentru soluțiile de principiu pentru structură și instalații;
  - stabilește costul estimativ al investiției;
  - stabilește graficul de desfășurare al proiectului.
  - alcătuiește echipa de proiectare pe specialități;
  - consultă și consiliază INVESTITORUL asupra soluțiilor.

49. **FAZA PROIECTULUI = PROIECT TEHNIC din care se extrage PAC (proiectul pentru autorizația de construire)**

Obiective:

- încadrarea în reglementările legislației în construcții;
- dimensionarea spațiilor și elementelor constructive, specificarea și justificarea soluțiilor tehnice și echipamentelor, evaluarea costului investiției;
- întocmirea dosarului pentru autorizația de construcție.

Conţinut:
- documentaţii de proiect definitiv care permit întocmirea unui deviz general pe bază de evaluări şi a obţinerii autorizaţiei de construcţie.

INVESTITORUL
- pune la dispoziţia ARHITECTULUI toate avizele eliberate de autorităţi referitoare la investiţia în cauză şi colaborează cu ARHITECTUL la obţinerea acestora;
- plăteşte taxele legate de avize;
- iniţiază şi plăteşte verificarea tehnică a proiectului (conform Legii 10/1995 privind calitatea în construcţii) prin verificatori atestaţi;
- aprobă devizul general;
- semnează cererea de Autorizaţie de Construcţie;
- plăteşte taxa de Autorizaţie de Construcţie;
- notifică în scris îndeplinirea fazei (proces-verbal, bun de plată etc.).

Dacă sunt necesare sau se solicită pot apărea misiuni suplimentare sau complementare în sensul art. 43, 44.

ARHITECTUL
- asigură respectarea prin proiect a legislaţiei în vigoare în construcţii;
- întocmeşte dosarele de obţinere a avizelor cerute prin Certificatul de Urbanism şi reprezintă pe INVESTITOR pentru obţinerea acestora;
- elaborează proiectul definitiv de arhitectură la o scară convenabilă (1/100 - 1/50), coordonat cu soluţiile şi dimensionarea infra şi suprastructurii precum şi cu soluţiile de instalaţii interioare;
- stabileşte parametrii clădirii : AC, AD, POT, CUT, volume etc.;
- evaluează costul investiţiei pe bază de indici şi/sau preturi informative întocmind un deviz general cu o toleranţă admisă de 20% cu consultarea unor antreprenori şi a unor furnizori;
- consultă şi consiliază INVESTITORUL în alegerea soluţiilor şi materialelor;
- alcătuieşte memoriul general incluzând memoriile tehnice de arhitectură, structură, instalaţii şi alte specialităţi implicate în proiect;
- supraveghează graficul de proiectare şi asigură predarea documentaţiilor complete la termen;
- propune un grafic al execuţiei;
- întocmeşte dosarul PAC conform cu conţinutul cerut de autoritatea în materie;
- asistă INVESTITORUL până la obţinerea Autorizaţiei de Construire.

50. **FAZA PREGĂTIREA EXECUŢIEI = caiete de sarcini şi antemăsurători**

Obiective:
- pregătirea documentaţiei pentru încheierea unui contract de antrepriză prin încredinţare, cerere de ofertă sau licitaţie, în baza Autorizaţiei de Construcţie.

Conţinut:
- desene de execuţie pentru toate specialităţile la scara 1/50, devize pe categorii de lucrări, caiete de sarcini pe specialităţi, lista de echipamente.

INVESTITORUL
- furnizează Autorizaţia de Construcţie imediat după obţinerea acesteia;
- notifică în scris îndeplinirea fazei;

- organizează licitația execuției (dacă este cazul);
- încheie contractul de antrepriză.

Întocmirea documentației pentru licitație poate deveni misiune suplimentară pentru ARHITECT.

ARHITECTUL

- elaborează planuri, fațade și secțiuni la scara 1/50 coordonate cu structura de rezistență și cu instalațiile interioare;
- definitivează lista materialelor de construcție inclusiv tablouri de confecții și finisaje;
- coordonează amplasarea și listarea echipamentelor (utilaje, mobilier etc.);
- acordă consultanță în probleme de mobilier, dotări și design interior;
- redactează caietele de sarcini;
- întocmește devize pe categorii de lucrări pe baza de antemăsurători;
- actualizează graficul de eșalonare a investiției;
- supraveghează graficul de proiectare și asigură predarea documentațiilor complete la termen;
- asistă INVESTITORUL la alegerea ANTREPRENORULUI.

51. **FAZA EXECUȚIEI = DETALII DE EXECUȚIE (DE)**

Obiective:

- asigurarea cu detalii și urmărirea astfel încât execuția să respecte proiectul, prescripțiile regulamentare în vigoare, cerințele investitorului și coordonarea acestor detalii cu antreprenorii și furnizorii.

Conținut:

- documentații de detaliu necesare pe parcursul execuției și prezența periodică/la cerere a proiectanților pe șantier.

INVESTITORUL

- angajează conform legislației în vigoare un diriginte de șantier atestat;
- supervizează execuția și contabilitatea antreprenorului printr-un reprezentant pentru problemele tehnice, de calitate și economice, care asigură legătura dintre INVESTITOR și ARHITECT și coordonează activitatea dirigintelui de șantier.

Dirigenția de șantier poate fi asumată de ARHITECT numai ca misiune suplimentară. INVESTITORUL nu poate da dispoziții directe antreprenorului sau să impună soluții tehnice fără consultarea ARHITECTULUI. INVESTITORUL poate formula observații asupra hotărârilor luate în comandamentele de pe șantier în termen de 5 zile de la emiterea acestora.

Orice dispoziții date de INVESTITOR antreprenorului vor fi transmise acestuia prin intermediul ARHITECTULUI sub forma de dispoziție de șantier.

ARHITECTUL

- definitivează și furnizează detaliile de arhitectură și construcții prin desene la scări de detaliu (1/20-1/1);
- definitivează alegerea materialelor, furniturilor și accesoriilor la nivel de detaliu;
- observă activitatea antreprenorilor și furnizorilor în sensul concordanței acesteia cu proiectul, desenele și parametrii tehnici;
- consultă și consiliază INVESTITORUL în alegerea materialelor, furniturilor, mobilierului etc.;

- verifică concordanța execuției cu prevederile proiectului;
- verifică și vizează documentațiile de execuție elaborate de antreprenor.

52. **FAZA FINALĂ = RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**
Această fază reprezintă încheierea misiunii ARHITECTULUI.

INVESTITORUL

- organizează recepția conform cu regulamentele în vigoare în domeniu;
- la cererea ARHITECTULUI, îi pune acestuia la dispoziție obiectivul finalizat cu 3 zile înainte de recepție pentru activități promoționale (art.17 - Partea I - Clauze Generale);
- achită ultima tranșă din onorariul convenit inclusiv adiționalele și indexările dacă este cazul (art. 32, 33, 34, 35 - Partea I - Clauze Generale).

ARHITECTUL

- asistă investitorul la fazele recepției obiectului investiției la terminarea lucrărilor;
- întocmește referatul de prezentare referitor la calitatea execuției la terminarea lucrărilor;
- supraveghează întocmirea listei deficiențelor de execuție semnalate și vizează procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

53. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract pe toata durata în care aceasta acționează, dar fără a prejudicia drepturile părților ce li se cuveneau până la apariția forței majore. După ce forța majoră încetează, responsabilitățile contractuale reintră în vigoare.

54. Părțile se declară în cunoștință de cauză, de acord cu clauzele menționate mai sus.

încheiat astăzi...........................

INVESTITOR,	**ARHITECT**,
....	....

Partea a II-a - CLAUZE SPECIFICE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de proiectare se încheie între:

S.C. ...., cu sediul în ...., str ...., nr ....., et ...., ap ...., înscrisă la Reg.Com...................., cont curent nr .... deschis la ...., C.U.I. ...., tel./fax:....................., email : ...., reprezentată prin:

DIRECTOR: ....,

(CONTABIL ŞEF): ...., *(după caz)*
ŞEF PROIECT (COMPLEX) .... **- arhitect cu drept de semnătură**, nr. TNA ....
în calitate de Proiectant General / Proiectant de arhitectură

şi
- ...., cu sediul / domiciliul în .... *(adresa completă),* înscrisă la ...., cu nr. ...., *(sau Codul numeric personal pentru persoane fizice)*, tel. ...., fax ...., cont curent ...., deschis la ...., reprezentat prin:
DIRECTOR: ....,
CONTABIL şEF: ....
în calitate de Investitor.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. **Proiectantul General** / **Proiectantul** se obligă să elaboreze .... (proiectul de arhitectură) şi proiectele de specialitate .... *(după caz),* la fazele .... *(anteproiect / studiu fezabilitate, PAC + proiect tehnic, detalii de execuție și urmărire de șantier, asistență tehnică)*
pentru obiectivul de investiţie:
....
.... *(denumire, adresa, eventual alte elemente de identificare)*

Lucrarea a fost comandată de Client
prin comanda nr.......... din ....

Art. 3. În executarea obligaţiilor asumate, Arhitectul - Proiectantul General va organiza şi coordona întreaga activitate de proiectare necesară realizării obiectivului, la toate specialităţile implicate, în care scop va constitui o echipa de proiectare completă, alcătuită din specialişti cu experienţă în domeniul proiectării de .... *(programul).*

În cazul în care pentru unele părţi ale proiectului, prin legislaţia în vigoare sau în interesul lucrării, se impune elaborarea documentaţiilor de către firme de proiectare specializate sau persoane autorizate expres, Arhitectul - Proiectantul General va încheia cu acestea contracte de subproiectare, ale căror clauze şi termene vor fi concordante cu cele ale prezentului contract.

Arhitectul - Proiectantul General va asigura coordonarea tehnică a Subproiectanţilor şi va integra în proiect documentaţiile elaborate de aceştia.

Şeful de proiect complex va fi arh. ...., care este şi autorul principal al lucrării; lista şefilor de proiect de specialitate, după acceptarea lor de către Client, precum şi cea a eventualilor subproiectanţi devin anexe la prezentul contract.

III. VOLUMUL LUCRĂRILOR ŞI TERMENELE DE PREDARE — (misiunile arhitectului)

Art.4. Volumul şi celelalte elemente caracteristice ale documentaţiilor sunt cele definite prin tema de proiectare anexată la contract (Anexa 1) şi corespund Misiunilor de proiectare definite în Anexa (2) la contract.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, se va constata necesitatea elaborării de documentaţii pentru eventuale alte lucrări ce nu au putut fi previzionate la data încheierii contractului, acestea vor fi considerate lucrări suplimentare faţă de volumul angajat iniţial şi vor face obiectul unor acte adiţionale.

În completarea datelor de tema, Clientul va remite în scris Proiectantului, în maximum .... zile de la încheierea contractului, următoarele informaţii / documente:

....

....

....

Art. 5. TERMENELE DE PREDARE ALE DOCUMENTAŢIILOR de către Proiectant sunt cuprinse în anexa 2 la prezentul contract.

Termenul de începere — momentul semnării contractului şi achitării avansului de 20% din valoarea de proiectare.

Art. 6. <u>Termenele de predare sunt condiţionate</u> de:
- semnarea de către Client a contractului în maxim ..... zile de la primire şi concilierea eventualelor obiecţiuni în maxim ..... zile de la aceeaşi dată;
- decontarea de către Client în maxim ..... zile de la primirea facturii Proiectantului a avansului şi a onorariului aferent documentaţiilor predate la faza / termenul precedent;
- remiterea către Proiectant a completărilor la Tema de proiectare în termenul stipulat la art. 3, alin. 3 din prezentul contract;
- alte clauze (referitoare, după caz, la obţinerea de avize / acorduri de principiu, ...)

Nerespectarea de către una din părţi a termenelor şi clauzelor convenite conduce la decalarea corespunzătoare a obligaţiilor şi termenelor pentru cealaltă parte şi, după caz, la aplicarea prevederilor din cap. VIII al contractului.

Modificările, completările sau variantele ulterioare cerute de Client, faţă de tema iniţială de proiectare, aşa cum este definită la art. 3 din contract, conduc la renegocierea prin acte adiţionale a termenelor angajate.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. Valoarea totală a contractului este de: echivalentă în lei a ....€

La care se adaugă TVA .... , incluzând şi onorariul pentru misiunile suplimentare şi complementare conform anexei 2 şi a fost determinată, pe baza tarifelor în vigoare ale Ordinul Arhitecţilor din România, prin negocierea ofertei de proiectare.

Valoarea contractului înscrisă la alin. 1 nu cuprinde decât onorariul aferent lucrărilor de proiectare / consultanţă, expertiză, menţionate explicit în Anexa (2).

Valoarea contractului se suplimentează prin acte adiționale în cazul unor modificări și/sau completări ale temei de proiectare, precum și în cazul în care apar necesare activități de proiectare suplimentare care, din diferite motive, nu au putut fi angajate și tarifate la întocmirea contractului și care nu au la origine greșeli sau omisiuni ale Proiectantului General.

NOTĂ: Pentru faza Detalii de execuție se pot stabili valori defalcate pentru etapele intermediare de proiectare care, fie se convin în contract, fie se precizează că se vor conveni prin act adițional încheiat la începerea lucrărilor de execuție în șantier, concordant cu graficul de eșalonare a execuției propus de antreprenor.

(*Valoarea defalcată pentru urmărire de șantier se poate constitui în garanție de bună execuție a proiectului în care caz se achită la recepția finală a lucrărilor de execuție).*

Art. 8. DECONTAREA LUCRĂRILOR se va face pe faze și respectiv etape de proiectare, la maximum 7 zile după primirea facturii emise de către Arhitect. Decontarea valorii lucrărilor ce vor face obiectul actelor adiționale se va face la termenele indicate în acestea.

Plata eventualilor Subproiectanți se va face prin intermediul Proiectantului general, la termenele și în condițiile prevăzute în contractele de subproiectare.

(după caz se poate conveni că plata Subproiectanților persoane juridice să se facă direct către aceștia, dar în această situație este recomandabil să se prevadă în contract o clauză de condiționare a decontării facturilor Subproiectanților după ce Proiectantul general verifică și avizează documentația predată de aceștia și semnează explicit pentru „bun de plată").

Art. 9. Plata lucrărilor de proiectare nu este condiționată de obținerea aprobărilor sau avizelor ce potrivit legii se obțin de către Investitor.

V. RECEPTIA DOCUMENTAȚIILOR

Art.10. Documentațiile tehnice ce fac obiectul contractului se predau Investitorului în copie, la sediul acestuia, conform termenelor angajate, în 5 exemplare, atât piesele scrise cât și cele desenate.

Eventualele copii solicitate în plus de către Investitor sau Antreprenorul constructor se vor realiza contra cost, pe cheltuiala acestora.

Art.11. Recepția documentațiilor se face pe baza borderourilor de piese scrise și desenate, prin proces-verbal de predare-primire a lucrărilor pentru fiecare fază decontabilă, semnat de Client la predarea documentațiilor.

În caz de constatare a unor lipsuri sau inadvertențe în documentația predată, Investitorul va face obiecțiunile cuvenite — în limitele Temei de proiectare și a Misiunilor asumate de Proiectant (conf. anexa 1 și anexa 2), a normativelor și legilor în vigoare — în maxim 7 zile de la primirea lucrării; neprezentarea de obiecțiuni în acest termen prezumă acceptarea lucrărilor în forma predată.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. Contractul de proiectare se adaptează prin acte adiționale, cu acordul ambelor părți, în cazul în care pe durata executării lui apar modificări ale condițiilor sau datelor inițiale avute în vedere la întocmirea lui.

Ambele părți semnatare se obliga să încunoștințeze partenerul în timp util asupra oricăror dificultăți survenite în executarea contractului, precum și asupra oricăror modificări ale acestuia ce pot apărea ca necesare.

Art. 13. **Obligațiile Investitorului** sunt următoarele:

13.1. - Obligațiile investitorului sunt cele stipulate în partea I — Clauze generale

13.2. - Să asigure arhitectului proiectant accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului;

13.3. - Să obțină pentru arhitect permisiunea de acces în zona lucrărilor pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale;

13.4. - Să comunice cu proiectantul numai prin șeful de proiect complex și șefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate prin semnătura de aceștia;

13.5. - Să indice arhitectului sau să stabilească împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii contractului în legătură cu proiectarea și respectiv executarea lucrărilor în șantier;

13.6. - Să asigure în timp util obținerea din partea forurilor în drept a aprobărilor / avizelor — tehnice și financiare — ce cad în sarcina sa, conform legislației în vigoare;

13.7. - Să comande și să plătească verificarea documentațiilor de execuție, conf. cu prevederile Legii calității în construcții;

13.8. - Să intervină prompt, la sesizarea arhitectului, pentru rezolvarea problemelor de competența să legate de situațiile neprevăzute ce pot apare în derularea contractului.

13.9. - .... *(eventual alte obligații ce ar rezulta ca necesare în funcție de specificul documentațiilor de proiectare comandate.)*

Art. 14. **Obligațiile Arhitectului** sunt următoarele:

14.1. - Obligațiile investitorului sunt cele stipulate în partea I — Clauze generale

14.2. - Să execute lucrările de proiectare, convenite prin prezentul contract și anexele sale, respectând normativele tehnice și legislația în domeniu;

14.3. - Să completeze sau să corecteze, în 7. zile de la sesizare, omisiunile sau inadvertențele din documentație semnalate de Investitor în condițiile prevăzute la cap. "Recepția documentațiilor" din contract;

14.4. - Să informeze pe Investitor asupra tuturor împrejurărilor neconforme cu situația avută în vedere la contractare și să participe la soluționarea problemelor ivite pe parcursul derulării contractului;

15.5. - Să întocmească conform prevederilor legale documentațiile tehnice de obținere a avizelor și acordurilor;

14.6. - Să asiste pe Investitor și să-l susțină tehnic la obținerea avizelor și acordurilor legale;

14.7. - Să analizeze și să introducă în proiect recomandările forurilor de avizare legale;

14.8. - Să elaboreze detaliile de execuție conform cu graficul de eșalonare stabilit de comun acord cu Clientul și antreprenorul general, pentru a asigura la timp frontul de lucru în șantier;
14.9. - Să urmărească modul de execuție a lucrărilor în șantier, informând Investitorul asupra eventualelor greșeli de execuție sau neconcordanțe față de proiect;
14.10. - Să dea soluții tehnice pentru toate problemele ivite pe parcursul execuției dacă se datorează unor omisiuni sau neclarități ale proiectului.
14.11.- .... *(eventual alte obligații ce ar rezulta ca necesare în funcție de specificul proiectului contractat).*

(Se va face o mențiune expresă privind obținerea avizelor și autorizațiilor de proiectare și construcție, în cazul în care Proiectantul General își asumă o astfel de obligație, care în mod normal cade în sarcina Clientului).

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15. **Proiectantul General** - arhitectul - este răspunzător pentru:

15.1. - respectarea legislației tehnice și juridice în vigoare în domeniul construcțiilor;
15.2. - respectarea Temei de proiectare;
15.3. - calitatea și fezabilitatea soluțiilor tehnico-constructive propuse în proiect;
15.4. - realizarea etapelor de proiectare în termenele convenite.

Art.16. **Investitorul** este răspunzător pentru:

16.1. - corectitudinea și exactitatea informațiilor tehnice și datelor tehnologice transmise Arhitectului, precum și pentru conținutul Temei de proiectare însușite;
16.2. - însușirea în condițiile contractului a documentației de proiectare elaborate de Arhitect și decontarea la termen a contravalorii prestației;
16.3. - relațiile administrative și juridice, care cad în sarcina sa, cu autoritățile publice în legătura cu executarea contractului.

VIII. PENALITĂȚI ȘI DESPĂGUBIRI

Art. 17. Partea care din culpa sa nu-și execută obligațiile din contract sau le execută necorespunzător datorează celeilalte părți penalități, precum și despăgubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat din vina sa. Despăgubirile se datorează numai în măsura în care prejudiciul cauzat nu este acoperit prin plata penalităților.

Art. 18. Se penalizează, în sensul articolului precedent, întârzierile în îndeplinirea obligațiilor contractuale. Penalitatea se calculează cu formula: P = 0,1 - 0,3% x Ti pentru fiecare zi de întârziere, în care Ti este contravaloarea defalcată a documentației nepredate la timp, respectiv valoarea facturii neonorate la termenul prevăzut în contract.

Totalul penalităților și/sau despăgubirilor nu poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează penalitatea.

(Se vor face mențiuni concrete, după caz, privind data de la care se consideră întârzierile și începe calcularea penalităților, modul în care este notificat

partenerul asupra penalităţilor, termenul la care le va plăti etc.).

IX. DREPTUL DE AUTOR, DREPTUL DE PROPRIETATE

Art. 19. Prevederile legate de dreptul de autor sunt cuprinse în partea I — Clauze Generale

Art. 20. Documentaţiile întocmite de Proiectant şi predate Clientului în copie devin, după plata lor, proprietatea Clientului. Acesta le va putea utiliza numai pentru obiectivul pentru care au fost proiectate şi contractate.

Proiectul în întregul său, sau părţi ale acestuia, nu pot fi copiate, vândute terţilor sau puse la dispoziţia altor proiectanţi, fără autorizaţia Proiectantului General.

Utilizarea documentaţiilor de către Client pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare şi executare a investiţiei, fără acordul scris al Arhitectului, conduce la plata de către Investitor a unor despăgubiri de 65%, pentru fiecare caz, din valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Arhitectului ca drept de protecţie asupra propriei creaţii. Arhitectul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru astfel de cazuri.

Art. 21. **Arhitectul - Proiectantul General** este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum şi ale lucrărilor de construcţii-instalaţii executate după acesta, până la data recepţiei finale a obiectivului.

Art. 22. Arhitectul - Proiectant General deţine, prin concesiune exclusivă de la autorii documentaţiilor, drepturile de autor şi proprietatea intelectuală asupra concepţiei de ansamblu, rezolvărilor funcţionale, tehnice şi estetice, cuprinse în documentaţia predată Clientului sau în studiile, planşele şi documentele proprii, elaborate pe parcursul derulării contractului.

Arhitectul - Proiectantul General păstrează dreptul de folosinţă asupra materialelor documentare şi de calcul întocmite, precum şi al soluţiilor arhitecturale şi inginereşti la care a ajuns cu ocazia elaborării proiectului.

Arhitectul - Proiectantul General *(sau coautorii proiectanţi de specialitate)* va păstra originalul documentaţiei în arhiva sa.

Art. 23. La punerea în folosinţă a obiectivului, în vecinătatea intrării principale se va monta o placă cu numele autorilor proiectului; Designul şi conţinutul plăcii va fi avizat de Arhitectul - Proiectantul General.

în caz de publicitate sau mediatizare a lucrării (investiţiei), se va menţiona obligatoriu numele autorilor şi al firmei *(firmelor)* de proiectare care au elaborat proiectul.

Art. 24. Ambele părţi convin să păstreze deplina confidenţialitate asupra conţinutului lucrării şi a modului de derulare a contractului faţă de persoane fizice sau juridice care nu au legătură cu obiectul contractului.

(În cazul în care în contractele de subproiectare aferente prezentului contract, încheiate de Proiectantul General cu colaboratori alte persoane fizice şi juridice au fost cerute expres şi alte clauze speciale privind drepturile de autor / proprietate intelectuală, acestea se vor înscrie şi în contractul de faţă).

X. SISTAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 25. Sistarea contractului din inițiativa Investitorului atrage după sine suportarea de către acesta a tuturor cheltuielilor efectuate de Proiectant până la data primirii înștiințării scrise de sistare.

Cheltuielile vor fi decontate de către Investitorului în termen de maximum 20 zile de la data comunicării sistării, pe baza procesului verbal de sistare, a borderoului de lucrări efectuate și a tarifelor reactualizate la data plății.

Sistarea proiectării, solicitată de una din părți, nu poate depăși o perioadă de 6 luni; depășirea acestei perioade duce implicit la rezilierea contractului, situație în care partea culpabilă suportă prevederile art. 26, alin. 2.

Art. 26. Rezilierea contractului va putea fi cerută de una din părți, atunci când cealaltă parte nu și-a executat obligațiile contractuale ce îi revin, din cauze ce îi sunt imputabile.

în aceasta situație, partea din culpa căreia se reziliază contractul datorează celeilalte părți, pe lângă penalitățile stipulate la cap. VIII din contract, o despăgubire de .....% *(uzual 20%)* din valoarea fazei sau etapei ce urma a fi executată, dar nu mai puțin decât valoarea actualizată a tuturor cheltuielilor nedecontate sau nevalorificate, efectuate direct sau indirect până la data rezilierii contractului.

XI. RISCUL CONTRACTULUI

Art. 27. În cazul neexecutării obligațiilor contractuale, în totalitate sau în parte, din cauze independente de voința unei părți și fără culpa acesteia, riscul contractului va fi suportat de partea debitoare a obligației imposibil de executat, proporțional cu partea de obligație neexecutată.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 28. Părțile sunt exonerate de răspundere în caz de forță majoră, iar termenul de executare a dispozițiilor contractuale se prelungește cu durata împrejurărilor de forță majoră.

Termenele și valoarea contractului se decalează - respectiv se recalculează corespunzător - la reluarea activității după încetarea împrejurărilor de forță majoră.

Dacă aceste împrejurări vor dura mai mult de 6 luni, fiecare din părțile contractante are dreptul de a renunța la executarea contractului, notificând despre aceasta celeilalte părți.

Activitățile prestate, documentațiile întocmite și toate cheltuielile efectuate de Arhitectul pentru și în legătura cu prevederile contractului, până la apariția împrejurărilor de forță majoră, vor fi decontate de către Investitor potrivit art. 25 din prezentul contract.

XIII. LITIGII

Art. 29. Orice litigii decurgând din executarea sau neexecutarea în tot sau în parte a contractului se vor rezolva pe cale amiabilă. în caz ca aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanța de judecată competentă.

XIV. ALTE CLAUZE ȘI PRECIZĂRI

Art. 30. Termenele din cuprinsul prezentului contract, exprimate în număr de zile, se referă în toate cazurile la zile lucrătoare.

Art. 31. Clauzele și prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau denunțate — parțial sau total — de una din părți și nu pot face obiectul unor noi negocieri pe parcursul derulării contractului, decât dacă ambele părți își dau explicit acordul. Nu poate fi invocată într-o asemenea situație voința unor terțe persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legătură cu contractul.

Sunt exceptate de la rigorile aliniatului precedent, acele prevederi ale contractului care contravin actelor normative sau legilor în vigoare la data semnării contractului.

Art. 32. Investitorul se obligă să încheie cu Antreprenorul general care va executa lucrarea o CONVENȚIE DE PROTECȚIA MUNCII, prin care antreprenorul să răspundă de asigurarea tuturor măsurilor privind Normele de Protecția Muncii în șantier pentru personalul propriu, angajații Clientului și reprezentanții Proiectantului ce vor asigura urmărirea execuției sau asistența tehnică.

În cazul accidentării unei persoane angajate a Arhitectului - Proiectant, aceasta va fi înregistrată de Antreprenorul general dacă este încheiată "Convenția" menționată la aliniatul precedent, sau de către Client, în lipsa acestei "Convenții".

(Aceasta clauză este prevăzută de legislația de protecție a muncii, și se prevede obligatoriu în situația în care Proiectantul General și-a asumat urmărirea de șantier și/sau elaborarea detaliilor de execuție concomitent cu execuția în șantier a lucrărilor; în cazul în care această clauză este omisă în contractul de proiectare, costurile de tratament pentru o eventuală accidentare a proiectanților se vor face pe cheltuiala proprie).

XV. INTRAREA ÎN VIGOARE

Art. 33. Prezentul contract, semnat de către Client cu sau fără obiecțiuni, intră în vigoare la data primirii lui de către Proiectant, cu condiția ca eventualele obiecțiuni să fie conciliate în termen de maximum .... zile de la data menționată mai sus.

Încheiat astăzi .... în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru Client și 1 exemplar pentru Proiectantul General.

ARHITECT, PROIECTANT GENERAL,	**INVESTITOR,**
Director,	Director,
....	....

(Lista de semnături va cuprinde cel puțin persoanele indicate în art. 1 din contract și se poate eventual extinde prin menționarea și a unor alte persoane cu răspundere ale proiectantului sau Clientului: Șef serviciu tehnic, Șef oficiu juridic etc.)

ANEXA 2

Conținutul fiecărei faze va respecta prevederile art. 48, 49, 50, 51, 52 din partea I — Clauze generale

Misiuni de bază privind art. 2 (obiectul contractului) din Clauze Specifice

	Descriere	Onorariu	Termen de predare	Termen de notificare
1	**Anteproiectul** (studiu de fezabilitate); avans - 20%			
2	**Proiectul tehnic - PT** (inclusiv antemăsurătorile și caietele de sarcini)			
3	**PAC și documentațiile pentru obținerea avizelor/acordurilor**			
4	**Detaliile de execuție - DE** (sau se convine că faza de elaborare a detaliilor se va desfășura în paralele cu execuția lucrărilor de către antreprenor)			
5	**Urmărirea de șantier și recepția lucrărilor executate**			

Misiuni suplimentare:

- Completări la tema de proiectare
- Întocmirea documentației pentru licitația antreprizei
- Consultanță pentru probleme de mobilier, dotări, design interior
- Consultanță pentru întocmirea cărții construcției
- Documentatie in faza „as built"
- Manualul de utilizare al cladirii

Misiuni complementare:

- Consultanță în probleme de urbanism
- Consultanță în probleme de peisagistică

Notă: Asistența tehnică nu face parte din misiunile negociate în prezentul contract în condițiile execuției lucrărilor în regie proprie, fără manager de investiție sau/și antreprenor general.
(Termenele de elaborare a documentațiilor pentru fiecare fază se pot conveni în date calendaristice sau în durate exprimate în zile lucrătoare de la data primirii de către Proiectant a contractului semnat, respectiv a înștiințării Clientului privind aprobarea fazei anterioare, respectiv contractarea lucrărilor de execuție).

Încheiat astăzi......................

Investitor, **Arhitect,**

4.1.2. - Modelul 2

CONTRACTUL DE PROIECTARE
NR. ..... / .... *(data)*

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE
Art. 1. Prezentul contract de proiectare se încheie între:
- ***(Birou, Societate, S.R.L.)*** ...., cu sediul în .... *(adresa completă)*, înscrisă la .... cu nr. ...., cont curent nr. .... deschis la ....*(banca)*, tel. ...., fax ...., reprezentată prin:

DIRECTOR: ....,
(CONTABIL ȘEF): ...., *(după caz)*
ȘEF PROIECT (COMPLEX) .... - **arhitect cu drept de semnătură**, nr. tablou național.........

în calitate de Proiectant General / Proiectant de arhitectură

și
- ...., cu sediul / domiciliul în .... *(adresa completă)*, înscrisă la ...., cu nr. ...., *(sau Codul numeric personal pentru persoane fizice)*, tel. ...., fax ...., cont curent ...., deschis la ……………, reprezentat prin:

DIRECTOR: ....,
CONTABIL ȘEF: ....,

sau .... - proprietar,
în calitate de Client.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI
Art. 2. **Proiectantul General** / **Proiectantul** se obligă să elaboreze .... (proiectul de arhitectură) și proiectele de specialitate ....*(după caz)*, la fazele .... *(anteproiect / studiu fezabilitate, PAC + proiect tehnic, detalii de execuție și urmărire de șantier, asistență tehnică)*

pentru obiectivul de investiție:

....
.. *(denumire, adresa, eventual alte elemente de identificare)*
Lucrarea a fost comandată de Client prin comanda nr………. din …………

Art. 3. În executarea obligațiilor asumate, Proiectantul General va organiza și coordona întreaga activitate de proiectare necesară realizării obiectivului, la toate specialitățile implicate, în care scop va constitui o echipă de proiectare completă, alcătuită din specialiști cu experiență în domeniul proiectării de .... *(programul)*.

În cazul în care pentru unele părţi ale proiectului, prin legislaţia în vigoare sau în interesul lucrării, se impune elaborarea documentaţiilor de către firme de proiectare specializate sau persoane autorizate expres, Proiectantul General va încheia cu acestea contracte de subproiectare, ale căror clauze şi termene vor fi concordante cu cele ale prezentului contract.

Proiectantul General va asigura coordonarea tehnică a Subproiectanţilor şi va integra în proiect documentaţiile elaborate de aceştia, asigurând unitatea de concepţie a proiectului.

Şeful de proiect complex va fi arh. ...., care este şi autorul principal al lucrării; lista şefilor de proiect de specialitate, după acceptarea lor de către Client, precum şi cea a eventualilor subproiectanţi devin anexe la prezentul contract.

III. VOLUMUL LUCRĂRILOR ŞI TERMENELE DE PREDARE

Art.4 Volumul şi celelalte elemente caracteristice ale documentaţiilor sunt cele definite prin tema de proiectare anexată la contract (Anexa 1) şi corespund Misiunilor de proiectare definite în Anexa (2) la contract.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, se va constata necesitatea elaborării de documentaţii pentru eventuale alte lucrări ce nu au putut fi previzionate la data încheierii contractului, acestea vor fi considerate lucrări suplimentare faţă de volumul angajat iniţial şi vor face obiectul unor acte adiţionale.

În completarea datelor de tema, Clientul va remite în scris Proiectantului, în maximum .... zile de la încheierea contractului, următoarele informaţii / documente: ....

Art. 5. TERMENELE DE PREDARE ALE DOCUMENTAŢIILOR de către Proiectant sunt:

1) - faza studii preliminare ....

2) - faza Anteproiect / Studiu fezab. (inclusiv deviz estimativ) - ....

3) - faza Proiect Autorizare Construcţie (PAC) - ....

4) - faza Proiect Tehnic şi cantităţi de lucrări - ....

5) - faza Detalii execuţie - .... *(sau se convine că faza de elaborare a detaliilor se va desfăşura în paralel cu execuţia lucrărilor de construire).*

Termenele de elaborare a documentaţiilor pentru fiecare fază se pot conveni în date calendaristice sau în durate exprimate în zile lucrătoare de la data primirii de către Proiectant a contractului semnat, respectiv a înştiinţării Clientului privind aprobarea fazei anterioare, respectiv contractarea lucrărilor de execuţie.

Art. 6. <u>Termenele de predare sunt condiţionate</u> de:

- semnarea de către Client a contractului în maxim ..... zile de la primire şi concilierea eventualelor obiecţiuni în maxim ..... zile de la aceeaşi dată;
- decontarea de către Client în maxim ..... zile de la primirea facturii Proiectantului a avansului şi a onorariului aferent documentaţiilor predate la faza / termenul precedent;
- remiterea către Proiectant a completărilor la Tema de proiectare în termenul stipulat la art. 4, alin. 3 din prezentul contract;
- alte clauze *(referitoare, după caz, la obţinerea de avize / acorduri de principiu, ...)*

Nerespectarea de către una din părţi a termenelor şi clauzelor convenite conduce la decalarea corespunzătoare a obligaţiilor şi termenelor pentru cealaltă parte şi, după caz, la aplicarea prevederilor din cap. VIII al contractului.

Modificările, completările sau variantele ulterioare cerute de Client, faţă de tema iniţială de proiectare, aşa cum este definită la art. 3 din contract, conduc la renegocierea prin acte adiţionale a termenelor angajate.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. Valoarea totală a contractului este de: .... lei
la care se adaugă TVA (19%) ....lei (după caz)
T O T A L .... lei

şi a fost determinată, pe baza tarifelor în vigoare ale Ordinului Arhitecţilor din România, prin negocierea ofertei de proiectare.

Valoarea contractului înscrisă la alin. 1 nu cuprinde decât onorariul aferent lucrărilor de proiectare / consultanţă, expertiză, menţionate explicit în Anexa (2).

Valoarea contractului se suplimentează prin acte adiţionale în cazul unor modificări şi/sau completări ale temei de proiectare, precum şi în cazul în care apar necesare activităţi de proiectare suplimentare care, din diferite motive, nu au putut fi angajate şi tarifate la întocmirea contractului şi care nu au la origine greşeli sau omisiuni ale Proiectantului.

Valoarea contractului se majorează prin indexare periodică, cu prilejul fiecărei etape de facturare-decontare, pentru sumele rămase neachitate, după formula Ti = k x To, în care "Ti" reprezintă tariful indexat aferent fazei de proiectare, "k" reprezintă indicele de inflaţie, iar "To" reprezintă cota parte din onorariu defalcata pentru faza respectivă la data încheierii contractului.

(Valoarea contractului se poate înscrie şi în valută - Euro sau USD cu precizarea că decontarea se va face în lei la cursul Băncii Naţionale din ziua facturării; în acest caz nu mai este necesar aliniatul privind indexarea).

Art. 8. Valoarea contractului se defalcă pe faze de proiectare după cum urmează:

- Avans (15 - 30%) - .... + ...(TVA)
- faza 1) - .... + ...(TVA)
- faza 2)
- ....(etc)
  - etapa 1
  - etapa 2
  - urmărire de şantier - ....

(Pentru faza Detalii de execuţie se pot stabili valori defalcate pentru etapele intermediare de proiectare care, fie se convin în contract, fie se precizează ca se vor conveni prin act adiţional încheiat la începerea lucrărilor de execuţie în şantier, concordant cu graficul de eşalonare a execuţiei propus de antreprenor).

(Valoarea defalcată pentru urmărire de şantier se poate constitui în garanţie de buna execuţie a proiectului în care caz se achită la recepţia finala a lucrărilor de execuţie).

Art. 9. DECONTAREA LUCRĂRILOR se va face pe faze şi respectiv etape de proiectare, la maximum .... zile după primirea facturii emise de către Proiectant.

Decontarea valorii lucrărilor ce vor face obiectul actelor adiționale se va face la termenele indicate în acestea.

Plata eventualilor Subproiectanți se va face prin intermediul Proiectantului general, la termenele și în condițiile prevăzute în contractele de subproiectare.
(după caz se poate conveni că plata Subproiectanților persoane juridice să se facă direct către aceștia, dar în aceasta situație este recomandabil să se prevadă în contract o clauză de condiționare a decontării facturilor Subproiectanților după ce Proiectantul general verifică și avizează documentația predată de aceștia și semnează explicit pentru "bun de plată").
Art. 10. Plata lucrărilor de proiectare nu este condiționată de obținerea aprobărilor sau avizelor ce potrivit legii se obțin de către Client.

V. RECEPȚIA DOCUMENTAȚIILOR

Art.11. Documentațiile tehnice ce fac obiectul contractului se predau Clientului în copie, la sediul acestuia, conform termenelor angajate, în .... exemplare, atât piesele scrise cât și cele desenate.

Eventualele copii suplimentare solicitate de către Client sau Antreprenorul constructor se vor realiza contra cost, pe cheltuiala acestora.
Art.12. Recepția documentațiilor se face pe baza borderourilor de piese scrise și desenate, prin proces-verbal de predare-primire a lucrărilor pentru fiecare fază decontabilă, semnat de Client la predarea documentațiilor.
În caz de constatare a unor lipsuri sau inadvertențe în documentația predată, Clientul va face obiecțiunile cuvenite - în limitele Temei de proiectare și a Misiunilor asumate de Proiectant (conf. anexa 1 și anexa 2), a normativelor și legilor în vigoare - în maxim .... zile de la primirea lucrării; neprezentarea de obiecțiuni în acest termen prezumă acceptarea lucrărilor în forma predată.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 13. Contractul de proiectare se adaptează prin acte adiționale, cu acordul ambelor părți, în cazul în care pe durata executării lui apar modificări ale condițiilor sau datelor inițiale avute în vedere la întocmirea lui.

Ambele părți semnatare se obliga să încunoștințeze partenerul în timp util asupra oricăror dificultăți survenite în executarea contractului, precum și asupra oricăror modificări ale acestuia ce pot apărea ca necesare.
Art. 14. **Obligațiile Clientului** sunt următoarele:
14.1. - Să asigure proiectantului accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului;
14.2. - Să obțină pentru proiectant permisiunea de acces în zona lucrărilor pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale;
14.3. - Să comunice cu proiectantul numai prin șeful de proiect complex și șefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate prin semnătura de aceștia;
14.4. - Să indice proiectantului sau să stabilească împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii contractului în legătură cu proiectarea

şi respectiv executarea lucrărilor în şantier;
14.5. - Să asigure în timp util obţinerea din partea forurilor în drept a aprobărilor / avizelor - tehnice şi financiare - ce cad în sarcina sa, conform legislaţiei în vigoare;
14.6. - Să comande şi să plătească verificarea documentaţiilor de execuţie, conf. cu prevederile Legii calităţii în construcţii;
14.7. - Să intervină prompt, la sesizarea Proiectantului, pentru rezolvarea problemelor de competenţa să legate de situaţiile neprevăzute ce pot apare în derularea contractului.
14.8. - .... *(eventual alte obligaţii ce ar rezulta ca necesare în funcţie de specificul documentaţiilor de proiectare comandate.)*
Art. 15. **Obligaţiile Proiectantului** sunt următoarele:
15.1. - Să execute lucrările de proiectare, convenite prin prezentul contract şi anexele sale, respectând normativele tehnice şi legislaţia în domeniu;
15.2. - Să completeze sau să corecteze, în ..... zile de la sesizare, omisiunile sau inadvertenţele din documentaţie semnalate de Client în condiţiile prevăzute la cap. V "Recepţia documentaţiilor" din contract;
15.3. - Să informeze pe Client asupra tuturor împrejurărilor neconforme cu situaţia avută în vedere la contractare şi să participe la soluţionarea problemelor ivite pe parcursul derulării contractului;
15.4. - Să întocmească conform prevederilor legale documentaţiile tehnice de obţinere a avizelor şi acordurilor;
15.5. - Să asiste pe Client şi să-l susţină tehnic la obţinerea avizelor şi acordurilor legale;
15.6. - Să analizeze şi să introducă în proiect recomandările forurilor de avizare legale;
15.7. - Să elaboreze detaliile de execuţie conform cu graficul de eşalonare stabilit de comun acord cu Clientul şi antreprenorul general, pentru a asigura la timp frontul de lucru în şantier;
15.8. - Să urmărească modul de execuţie a lucrărilor în şantier, informând Clientul asupra eventualelor greşeli de execuţie sau neconcordanţe faţă de proiect;
15.9. - Să dea soluţii tehnice pentru toate problemele ivite pe parcursul execuţiei dacă se datorează unor omisiuni sau neclarităţi ale proiectului.
15.10.- .... *(eventual alte obligaţii ce ar rezulta ca necesare în funcţie de specificul proiectului contractat).*
(Se va face o menţiune expresă privind obţinerea avizelor şi autorizaţiilor de proiectare şi construcţie, în cazul în care Proiectantul General îşi asumă o astfel de obligaţie, care în mod normal cade în sarcina Clientului).

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16. **Proiectantul General** este răspunzător pentru:
16.1. - respectarea legislaţiei tehnice şi juridice în vigoare în domeniul construcţiilor;
16.2. - respectarea Temei de proiectare;
16.3. - calitatea şi fezabilitatea soluţiilor tehnico-constructive propuse în proiect;

16.4. - realizarea etapelor de proiectare în termenele convenite.
Art.17. **Clientul** este răspunzător pentru:
17.1. - corectitudinea şi exactitatea informaţiilor tehnice şi datelor tehnologice transmise Proiectantului, precum şi pentru conţinutul Temei de proiectare însuşite;
17.2. - însuşirea în condiţiile contractului a documentaţiei de proiectare elaborate de Proiectant şi decontarea la termen a contravalorii prestaţiei;
17.3. - relaţiile administrative şi juridice, care cad în sarcina sa, cu autorităţile publice în legătura cu executarea contractului.

VIII. PENALITĂŢI ŞI DESPĂGUBIRI

Art. 18. Partea care din culpa sa nu-şi execută obligaţiile din contract sau le execută necorespunzător datorează celeilalte părţi penalităţi, precum şi despăgubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat din vina sa. Despăgubirile se datorează numai în măsura în care prejudiciul cauzat nu este acoperit prin plata penalităţilor.
Art. 19. Se penalizează, în sensul articolului precedent, întârzierile în îndeplinirea obligaţiilor contractuale. Penalitatea se calculează cu formula: P = 0,1 - 0,3% x Ti pentru fiecare zi de întârziere, în care Ti este contravaloarea defalcată a documentaţiei nepredate la timp, respectiv valoarea facturii neonorate la termenul prevăzut în contract.
Totalul penalităţilor şi/sau despăgubirilor nu poate depăşi cuantumul sumei asupra căreia se calculează penalitatea.
(Se vor face menţiuni concrete, după caz, privind data de la care se consideră întârzierile şi începe calcularea penalităţilor, modul în care este notificat partenerul asupra penalităţilor, termenul la care le va plăti etc.).

IX. DREPTUL DE PROPRIETATE

Art. 20. Documentaţiile întocmite de Proiectant şi predate Clientului în copie devin, după plata lor, proprietatea Clientului. Acesta le va putea utiliza numai pentru obiectivul pentru care au fost proiectate şi contractate.

Proiectul în întregul său, sau părţi ale acestuia, nu pot fi copiate, vândute terţilor sau puse la dispoziţia altor proiectanţi, fără autorizaţia Proiectantului General.

Utilizarea documentaţiilor de către Client pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare şi executare a investiţiei, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Client a unor despăgubiri de 65%, pentru fiecare caz, din valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecţie asupra propriei creaţii. Proiectantul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru astfel de cazuri.
Art. 21. **Proiectantul General** este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum şi ale lucrărilor de construcţii-instalaţii executate după acesta, până la data recepţiei finale a obiectivului.
Art. 22. Proiectantul General deţine, prin concesiune exclusivă de la autorii documentaţiilor, drepturile de autor şi proprietatea intelectuală asupra concepţiei de ansamblu, rezolvărilor funcţionale, tehnice şi estetice, cuprinse în documentaţia predată Clientului sau în studiile, planşele şi documentele proprii, elaborate pe

parcursul derulării contractului.

Proiectantul General păstrează dreptul de folosință asupra materialelor documentare și de calcul întocmite, precum și al soluțiilor arhitecturale și inginerești la care a ajuns cu ocazia elaborării proiectului.

Proiectantul General *(sau coautorii proiectanți de specialitate)* va păstra originalul documentației în arhiva sa.

Art. 23. La punerea în folosință a obiectivului, în vecinătatea intrării principale se va monta o placă cu numele autorilor proiectului; Designul și conținutul plăcii va fi avizat de Proiectantul General.

În caz de publicitate sau mediatizare a lucrării (investiției), se va menționa obligatoriu numele autorilor și al firmei *(firmelor)* de proiectare care au elaborat proiectul.

Art. 24. Ambele părți convin să păstreze deplina confidențialitate asupra conținutului lucrării și a modului de derulare a contractului față de persoane fizice sau juridice care nu au legătură cu obiectul contractului.

(În cazul în care în contractele de subproiectare aferente prezentului contract, încheiate de Proiectantul General cu colaboratori alte persoane fizice și juridice au fost cerute expres și alte clauze speciale privind drepturile de autor / proprietate intelectuală, acestea se vor înscrie și în contractul de față).

X. SISTAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 25. Sistarea contractului din inițiativa Clientului atrage după sine suportarea de către acesta a tuturor cheltuielilor efectuate de Proiectant până la data primirii înștiințării scrise de sistare.

Cheltuielile vor fi decontate de către Client în termen de maximum .... zile de la data comunicării sistării, pe baza procesului verbal de sistare, a borderoului de lucrări efectuate și a tarifelor reactualizate la data plății.

Sistarea proiectării, solicitată de una din părți, nu poate depăși o perioadă de 6 luni; depășirea acestei perioade duce implicit la rezilierea contractului, situație în care partea culpabilă suportă prevederile art. 26, alin. 2.

Art. 26. Rezilierea contractului va putea fi cerută de una din părți, atunci când cealaltă parte nu și-a executat obligațiile contractuale ce îi revin, din cauze ce îi sunt imputabile.

În această situație, partea din culpa căreia se reziliază contractul datorează celeilalte părți, pe lângă penalitățile stipulate la cap. VIII din contract, o despăgubire de .....% *(uzual 20%)* din valoarea fazei sau etapei ce urma a fi executată, dar nu mai puțin decât valoarea actualizată a tuturor cheltuielilor nedecontate sau nevalorificate, efectuate direct sau indirect până la data rezilierii contractului.

XI. RISCUL CONTRACTULUI

Art. 27. În cazul neexecutării obligațiilor contractuale, în totalitate sau în parte, din cauze independente de voința unei părți și fără culpa acesteia, riscul contractului va fi suportat de partea debitoare a obligației imposibil de executat, proporțional cu partea de obligație neexecutată.

XII. FORŢA MAJORĂ

Art. 28. Părţile sunt exonerate de răspundere în caz de forţă majoră, iar termenul de executare a dispoziţiilor contractuale se prelungeşte cu durata împrejurărilor de forţă majoră.

Termenele şi valoarea contractului se decalează - respectiv se recalculează corespunzător - la reluarea activităţii după încetarea împrejurărilor de forţă majoră.

Dacă aceste împrejurări vor dura mai mult de 6 luni, fiecare din părţile contractante are dreptul de a renunţa la executarea contractului, notificând despre aceasta celeilalte părţi.

Activităţile prestate, documentaţiile întocmite şi toate cheltuielile efectuate de Proiectant pentru şi în legătură cu prevederile contractului, până la apariţia împrejurărilor de forţă majoră, vor fi decontate de către Client, potrivit art. 25 din prezentul contract.

XIII. LITIGII

Art. 29. Orice litigii decurgând din executarea sau neexecutarea în tot sau în parte a contractului se vor rezolva pe cale amiabilă. În caz că aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanţa de judecată competentă.

XIV. ALTE CLAUZE ŞI PRECIZĂRI

Art. 30. Termenele din cuprinsul prezentului contract, exprimate în număr de zile, se referă în toate cazurile la zile lucrătoare.

Art. 31. Clauzele şi prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau denunţate - parţial sau total - de una din părţi şi nu pot face obiectul unor noi negocieri pe parcursul derulării contractului, decât dacă ambele părţi îşi dau explicit acordul. Nu poate fi invocată într-o asemenea situaţie voinţa unor terţe persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legătură cu contractul.

Sunt exceptate de la rigorile aliniatului precedent acele prevederi ale contractului, care contravin actelor normative sau legilor în vigoare la data semnării contractului.

Art. 32. Clientul se obligă să încheie cu Antreprenorul general care va executa lucrarea o CONVENŢIE DE PROTECŢIA MUNCII, prin care antreprenorul să răspundă de asigurarea tuturor măsurilor privind Normele de Protecţia Muncii în şantier pentru personalul propriu, angajaţii Clientului şi reprezentanţii Proiectantului ce vor asigura urmărirea execuţiei sau asistenţa tehnică.

În cazul accidentării unei persoane a Proiectantului, aceasta va fi înregistrată de Antreprenorul general dacă este încheiată "Convenţia" menţionată la aliniatul precedent, sau de către Client, în lipsa acestei "Convenţii".

(Această clauză este prevăzută de legislaţia de protecţie a muncii, şi se prevede obligatoriu în situaţia în care Proiectantul General şi-a asumat urmărirea de şantier şi/sau elaborarea detaliilor de execuţie concomitent cu execuţia în şantier a lucrărilor; în cazul în care această clauză este omisă în contractul de proiectare, costurile de tratament pentru o eventuală accidentare a proiectanţilor se vor face pe cheltuiala proprie).

XV. INTRAREA ÎN VIGOARE

Art. 33. Prezentul contract, semnat de către Client cu sau fără obiecţiuni, intră în vigoare la data primirii lui de către Proiectant, cu condiţia ca eventualele obiecţiuni să fie conciliate în termen de maximum .... zile de la data menţionată mai sus.

Încheiat astăzi .... în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru Client şi 1 exemplar pentru Proiectantul General.

PROIECTANT GENERAL, Director, ...

CLIENT, Director, ...

(Lista de semnături va cuprinde cel puţin persoanele indicate în art. 1 din contract şi se poate eventual extinde prin menţionarea şi a unor alte persoane cu răspundere ale proiectantului sau Clientului: Şef serviciu tehnic, Şef oficiu juridic etc.)

4.1.3 - Modelul 3
(adaptat pentru lucrări mici și medii)

CONTRACTUL DE PROIECTARE nr. ..../200...

Capitolul I - PĂRȚILE CONTRACTANTE
Art. 01.
........................, cu sediul în ...., str. .... nr...., înregistrată la R.C. nr. ..../........, **cod unic**............, cont nr..........................., deschis la ...., reprezentant ...., având funcția de ...., **în calitate de PROIECTANT GENERAL**
și
..........................., cu sediu/domiciliu în ...., str.......................nr..., înregistrată la R.C. nr. ..../......., **cod unic** ...., cont nr...................., deschis la ...., reprezentant ...., având funcția de ...., **în calitate de BENEFICIAR**.

Capitolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI
Art. 02. Face obiectul contractului elaborarea documentațiilor tehnice, precizate în **Anexa 1 - Tema de proiectare** și **Anexa 2 - Fazele și conținutul documentațiilor de proiectar**e (părți integrante ale prezentului contract), în vederea executării lucrărilor de construcții pentru:

Obiectul de investiție ....
Amplasat (adresa) **în** ....
Regim de înălțime ...., **Suprafața desfășurată estimată** .... **mp.**

Capitolul III - VALOAREA LUCRĂRILOR CONTRACTATE
Art. 03. Valoarea lucrărilor de proiectare contractate stabilite la Capitolul II este de:
.... Lei
la care se adaugă T.V.A. (19%) :............................ Lei
T O T A L : .... Lei

Capitolul IV - TERMENE DE EXECUȚIE ȘI EȘALONAREA PLĂȚILOR
Art. 04. Termenele de predare ale documentațiilor contractate la Capitolul II, prezentate pe faze de proiectare, corelat cu eșalonarea plăților sunt următoarele:

	FAZA DE PROIECTARE	Cota %	TERMEN	VALOARE	T.V.A.	TOTAL
01	Avans la semnarea contractului	**20**	-			
02	La avizarea de către benef. a anteproiectului și/sau a temei de arhitectură sc.1:50	**20**	la … de zile de la achitarea avansului			
03	La predarea proiectului tehnic	**45**	la … de zile de la faza 02			
04	La predarea documentațiilor pt. obținerea avizelor și a PAC (PAD)	**10**	la … de zile de la faza 03			
05	Urmărirea de șantier și recepția lucrărilor executate	**5**	la recepția lucrărilor proiectate			
			TOTAL:			

Capitolul V - RECEPȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE PROIECTARE CONTRACTATE

Art. 05. PROIECTANTUL va elabora documentațiile tehnice prevăzute la Capitolul II și în Anexa 2 în conformitate cu tema BENEFICIARULUI din Anexa 1 la prezentul contract, cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul sus menționat.

Art. 06.

(1) Documentațiile pentru obținerea certificatului de urbanism, a avizelor/acordurilor și a autorizației de construire *(după caz și de desființare)* se vor elabora în numărul de exemplare solicitate de către autoritățile de avizare, recepția documentațiilor fiind constituită de emiterea acestora.

(2) PROIECTANTUL are obligația efectuării eventualelor modificări și completări la documentațiile respective solicitate de către autoritățile de avizare.

Art. 07. Proiectul tehnic (având conținutul precizat în capitolul "B" din Anexa 2 la prezentul contract) se va preda BENEFICIARULUI pe bază de proces-verbal, la termenul stabilit prin contract, într-un număr de …. exemplare *(de regulă două-trei xerocopii)*. Copiile suplimentare se vor tarifa separat.

Art. 08. Dacă este cazul, în termen de 15 zile lucrătoare de la predarea proiectului tehnic, BENEFICIARUL va transmite în scris PROIECTANTULUI observațiile și cererile de completare ale proiectului, în limitele temei de proiectare și ale prevederilor prezentului contract.

Art. 09. PROIECTANTUL este obligat în termen de 20 zile lucrătoare să soluționeze în scris observațiile și cererile de completare ale proiectului, formulate de către BENEFICIAR conform prevederilor de la art. 08.

Art.10. În cazul când BENEFICIARUL refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire a documentațiilor, PROIECTANTUL va trimite prin poștă, cu confirmare de primire, documentația respectivă (piese scrise și desenate). Și în acest caz BENEFICIARUL poate face observații la documentația primită în condițiile precizate la art. 08.

Art. 11. Primirea documentațiilor, într-o formă sau alta, fără prezentarea de obiecțiuni, în sensul art. 08, echivalează cu acordul și recunoașterea BENEFICIARULUI privind efectuarea plății corespunzătoare fazei respective.

Capitolul VI - CLAUZE CONTRACTUALE și OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12. în valoarea de proiectare contractată la Capitolul III nu sunt cuprinse:

a - verificarea tehnică a proiectelor (după caz și expertiza tehnică);
b - studiu geotehnic;
c - ridicarea topografică a terenului;
d - întocmirea planurilor de urbanism (PUD sau PUZ);
e - demersurile pentru obținerea avizelor/acordurilor, a autorizației de construire, după caz și de desființare și taxele aferente emiterii acestora;
f - proiectele pentru decorațiuni interioare;
g - detaliile de execuție și asistența tehnică pe durata execuției lucrărilor de construire;
h - cheltuielile de deplasare, în cazul unor amplasamente aflate la distanțe mai mari de ...... km față de localitatea de reședință a proiectantului;
i - proiectele pentru racordurile și branșamentele aferente utilităților (apă-canal, gaze, electrice, telefoane) sau eventualele proiecte de deviere a rețelelor existente pe amplasament, care se întocmesc de proiectanți autorizați în domeniu.

Art.13. Executarea activităților suplimentare stipulate la art. 10, pct. - "a, b, c, d, e, f, g și h" pot face obiectul unor acte adiționale la prezentul contract.

Art.14. BENEFICIARUL se obligă la urmatoarele:

a - sa asigure PROIECTANTULUI accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului;
b - să obțină pentru proiectant permisiunea de acces în zona lucrărilor pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale;
c - să comunice cu PROIECTANTUL numai prin șeful de proiect complex și șefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate prin semnătura de acestia;
d - să indice PROIECTANTULUI sau să stabilească împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii contractului în legatură cu proiectarea și respectiv executarea lucrărilor în șantier;
e - să asigure în timp util obținerea din partea forurilor în drept a aprobărilor/avizelor tehnice și financiare ce cad în sarcina sa, conform legislației în vigoare;
f - să intervină prompt, la sesizarea PROIECTANTULUI, pentru rezolvarea problemelor de competența sa legate de situațiile neprevăzute ce pot apărea în derularea contractului.
g - să achite contravaloarea lucrărilor de proiectare contractate la termenele prevăzute la Capitolul IV - art. 04 privind eșalonarea plăților; depășirea cu mai mult de 5 zile lucrătoare a termenelor de plată prevăzute obligă pe BENEFICIAR la plata unor penalități de 0,...% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere și decalarea cu perioada respectivă a termenelor următoare de predare

h - să comande şi să plătească verificarea tehnică a proiectelor, în conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii;

i - să invite pe PROIECTANT, cu cel putin 5 zile înainte, la recepţia lucrărilor de construire executate.

Art. 15. Obligaţiile PROIECTANTULUI sunt următoarele:

a - să respecte termenele de predare prevăzute în prezentul contract; în caz contrar beneficiarul poate percepe penalităţi de 0,...% pe zi din valoarea contractului;

b - să informeze pe BENEFICIAR asupra tuturor imprejurărilor neconforme cu situaţia avută în vedere la contractare şi să participe la soluţionarea problemelor ivite pe parcursul derulării Contractului;

c - să asiste pe BENEFICIAR Client şi să-l susţina tehnic la obţinerea avizelor şi acordurilor legale;

d - să urmarească modul de execuţie a lucrărilor în şantier, informând BENEFICIARUL asupra eventualelor greşeli de execuţie sau neconcordanţe faţă de proiect;

e - să dea soluţii tehnice pentru toate problemele ivite pe parcursul execuţiei daca se datorează unor omisiuni sau neclarităţi ale proiectului.

Capitolul VII - DREPTUL DE PROPRIETATE

Art.16. Dreptul de autor asupra proiectului şi dreptul de proprietate asupra originalului acestuia aparţin PROIECTANTULUI, care îl va păstra în arhiva sa.

Art.17.

(1) Copiile proiectului predate în condiţiile prevăzute la art. 07, 08, 10 şi 11 devin, după plata acestora, proprietatea BENEFICIARULUI. Acesta are dreptul de a folosi proiectul care face obiectul prezentului contract numai o dată, pentru realizarea construcţiei situate pe amplasamentul menţionat la Capitolul II.

(2) Proiectul în întregul său, sau părţi ale acestuia, nu pot fi copiate, vândute terţilor sau puse la dispoziţia altor proiectanţi, fără autorizaţia PROIECTANTULUI.

(3) Utilizarea de către BENEFICIAR a documentaţiilor care fac obiectul prezentului contract şi pentru alte amplasamente, fără acordul scris al PROIECTANTULUI, obligă pe BENEFICIAR la plata unor despăgubiri de 60%, pentru fiecare caz, din valoarea totală a prezentului contract, despăgubiri datorate PROIECTANTULUI ca drept de protecţie asupra propriei creaţii.

(4) PROIECTANTUL nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru construcţiile realizate în situaţia prevăzuta la aliniatul precedent.

Art.18.

(1) PROIECTANTUL este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului elaborat de către el, precum şi ale lucrărilor de construcţii-instalaţii executate după acesta, până la data recepţiei finale a obiectivului de investiţie.

(2) Orice modificare sau abatere faţă de proiectul predat, care s-a făcut fără avizul scris al PROIECTANTULUI, îl scuteşte pe acesta de orice răspundere în legătură cu acestea şi de orice consecinţă a lor.

Art.19.

(1) PROIECTANTUL deţine, prin cesiune exclusivă de la proiectanţii de specialitate, drepturile de autor şi proprietatea intelectuală asupra concepţiei de ansamblu, rezolvărilor funcţionale, tehnice şi estetice, cuprinse în documentaţia predată BENEFICIARULUI sau în studiile, planşele şi documentele proprii, elaborate pe parcursul derulării prezentului contract.

(2) PROIECTANTUL păstrează dreptul de folosinţă asupra materialelor documentare şi de calcul întocmite, precum şi al soluţiilor arhitecturale şi inginereşti la care a ajuns cu ocazia elaborării proiectului.

Art.20.

(1) La punerea în folosinţă a obiectivului, în vecinătatea intrării principale se va monta o placă cu numele autorilor proiectului; designul şi conţinutul plăcii va fi avizat de PROIECTANT care va suporta cheltuielile de producere şi instalare.

(2) PROIECTANTUL are dreptul de a publica sau face publică lucrarea, cu acordul scris al BENEFICIARUL. BENEFICIARUL nu va refuza acest drept PROIECTANTULUI fără un motiv bine întemeiat.

Capitolul VIII - CONFIDENŢIALITATEA CONTRACTULUI

Art.21. O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părţi:

a - de a face cunoscut conţinutul contractului;

b - de a utiliza informaţiile şi documentele obţinute sau la care au acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-şi îndeplini obligaţiile contractuale.

Art.22. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea informaţiilor referitoare la contract dacă:

a - informaţia era cunoscută înaintea încheierii contractului;

b - partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informaţia.

Capitolul IX - SISTAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.23. Sistarea din iniţiativa BENEFICIARULUI a elaborării lucrărilor de proiectare contractate, îl obligă pe acesta să suporte toate cheltuielile efectuate de PROIECTANT până la data anunţării în scris a sistării sau rezilierii contractului.

Capitolul X - FORŢA MAJORĂ

Art.24. Cazurile de forţă majoră sunt cele stabilite de legislaţia în vigoare şi trebuiesc constatate şi declarate de o autoritate competentă. Cazul de forţă majoră va fi notificat în scris de partea contractantă care invocă aceasta situaţie.

Art.25. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor contractuale asumate, pe toata perioada în care aceasta acţionează, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la data declarării stării de forţă majoră.

Capitolul XI - SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Art.26. Părţile contractante vor căuta soluţionarea prin tratative directe a orice neînţelegeri sau dispute apărute pe parcursul derulării contractului.

Art.27. Dacă părțile contractante nu reușesc rezolvarea pe cale amiabilă a divergențelor referitoare la îndeplinirea prevederilor prezentului contract, fiecare parte contractuală se poate adresa instanțelor judecătorești pentru rezolvarea litigiilor respective.

Capitolul XII - MENȚIUNI SPECIALE

Art.28. Părțile contractante pot conveni de comun acord, pe durata îndeplinirii contractului, la modificarea sau completarea clauzelor contractuale prin încheierea de acte adiționale.

Art.29. Prezentul contract (inclusiv Anexa 1 - Tema de proiectare și Anexa 2 - Fazele și conținutul documentaților de proiectare, care fac parte integrantă din acesta) a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și s-au semnat astăzi ………. 200….

Art. 30. Prezentul contract intra in vigoare dupa achitarea avansului stabilit la Capitolul IV, art.4.

PROIECTANT GENERAL	**BENEFICIAR**
……………………………………	……………….

NOTE: - Conținutul contractului de proiectare se va adapta și completa de la caz la caz, în raport de complexitatea lucrării și de solicitările beneficiarului rezultate din negocierile directe cu acesta.

- Se va da o mare atenție formulării obiectului contractului, definindu-se cu toată claritatea misiunile și serviciile de proiectare de bază sau suplimentare contractate, cu precizarea celora care nu fac obiectul contractului.

- Valoarea contractului de proiectare de la Capitolul III, art.03 rezultă din însumarea onorariului de bază cu onorariile pentru misiunile suplimentare stabilite conform „Onorariilor de referință" aprobate de OAR.

- După caz valoarea contractului se poate exprima și în Euro sau USD, cu mențiunea că plata se va face în lei la cursul BNR din ziua facturării.

- În cazul lucrărilor de mari dimensiuni și/sau o complexitate funcțională ridicată este recomandabil să se anexeze la contract și o fișă de tarifare a proiectelor contractate, pe lângă conținutul cadru al documentațiilor contractate și tema de proiectare a beneficiarului, care sunt prezentate în continuare.

ANEXA 1 - TEMA DE PROIECTARE

(conform Anexei 01 din Partea a II-a GHID DE PROIECTARE)

ANEXA 2 - FAZELE ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR DE PROIECTARE pentru un imobil S+P+1- 4E, inclusiv documentația pentru obținerea autorizației de desființare pentru o construcție existentă pe amplasament

A - ANTEPROIECTUL - constând din ilustrarea temei beneficiarului, cu elemente de studiu de fezabilitate.

A.01 - Definitivarea temei și studiile preliminare (propuneri, variante) privind modul

de amplasare în incintă, relațiile cu vecinătățile, rezolvările arhitectural - volumetrice, funcționale, sistemul constructiv (structura), cu referiri la instalații - dotări, finisaje, etc.
Într-o formă la alegerea proiectantului se prezintă minimum următoarele:

- plan de situație 1:500 (după caz 1:200);
- planurile tuturor nivelurilor diferite - sc.1:100, având precizate cotele generale ale construcției, suprafețele interioare, propuneri de mobilare;
- una sau două secțiuni - sc.1:100;
- fațadele principale - sc.1:100, eventual simulare 3D sau perspectivă (pentru definirea volumetriei construcției);
- precizarea suprafețelor: construită la sol, desfășurată, utilă și a indicilor caracteristici amplasamentului (POT, CUT, înălțimea maximă);
- estimarea valorii de investiție (la nivel de costuri medii/mp).

A.02 - Documentația pentru obținerea certificatelor de urbanism (construire și/sau desființare)

- acte de proprietate și planurile cadastrale ale terenului (copii asigurate de către beneficiar);
- planul de încadrare în zonă sc. 1:2000 (2 exemplare);
- plan de situație (cu indicarea variantei de amplasare propusă) sc.1:500 (2 exemplare), pe planuri cadastrale (topo) vizate de Oficiul de Cadastru;
- memoriu justificativ (dacă este cazul, însoțit de planșele sc.1:100 la nivel de anteproiect).

B - PROIECTUL TEHNIC - PT - Întocmit conform legislației și normativelor tehnice în vigoare și cuprinzând volume (sau părți) de proiect distincte pentru fiecare specialitate în parte.

B.01 - ARHITECTURA

B.01.1 - Piese scrise:

- memoriu tehnic;
- caiete de sarcini;
- antemăsurători (listele cantităților de lucrări și materiale).

B.01.2 - Piese desenate:

- plan de situație (cu elemente de trasare) 1:500 sau 1:200;

Se prezintă următoarele planșe sc.1:50 (1:100 în cazul construcțiilor de mari dimensiuni, cu travei identice, detaliate la sc.1:50), distinct pentru fiecare corp de clădire (unde este cazul):

- planurile tuturor nivelelor;
- plan acoperiș;
- minim două secțiuni caracteristice;
- toate fațadele detaliate;
- tablouri tâmplărie (ferestre, uși), confecții metalice;
- detalii caracteristice lucrării proiectate sc.1:20, 1:10, 1:5, după caz pentru parapeți, scară, termo-hidroizolații, streașină, jardiniere etc.

B.02 - STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

B.02.1 - Piese scrise

- memoriu tehnic + programul de control al proiectantului la fazele determinante de execuție;
- caiete de sarcini;
- antemăsurători (listele cantităților de lucrări și materiale) + centralizatorul extraselor de armătură.

B.02.2 - Piese desenate *(dacă este cazul pentru fiecare corp de clădire în parte)*

- plan de săpătură și fundații, sc.1:50; detalii fundații (dacă este cazul detalii fundații și tehnologia de execuție pentru alipire la calcan);
- planurile sc.1:50 cofraj, armare + extrase de armături pentru toate planșeele din beton armat;
- planurile cofraj, armare și detalii (secțiuni caracteristice) + extrase de armături pentru centuri, grinzi, stâlpi, sâmburi din beton armat;
- detalii armare zidărie (dacă este cazul);
- plan sc.1:50 planșee lemn (dacă este cazul);
- plan sc.1:50 și detalii șarpantă (dacă este cazul);
- alte detalii conform soluției adoptate în proiect.

B.03 - INSTALAȚIILE GENERALE AFERENTE CONSTRUCȚIEI - încălzire centrală (climatizare, ventilații); - electrice (220/380V) și curenți slabi (TV, telefonie); - sanitare (apă, canal); gaze.

Sunt cuprinse soluționările distincte ale fiecărui tip de instalație aferentă construcției și incintei, până la racordul de canalizare și contoarele de branșament (electric, apă, gaze).

B.03.1 - Piese scrise (întocmite distinct pentru fiecare specialitate de instalație în parte)

- memoriu tehnic (și breviarul notelor de calcul pentru instalația de încălzire);
- antemăsurători (listele cantităților de lucrări și materiale) + liste de utilaje (centrala termică, hidrofor);

B.03.2 - Piese desenate (întocmite distinct pentru fiecare specialitate în parte)

- planurile sc.1:50 ale tuturor nivelelor, cu traseele fiecărui tip de instalație;
- schemele instalațiilor, schemele tablourilor electrice, centrala termică;
- planul de situație cu rețelele edilitare propuse în incintă (până la contoarele de branșament).

<u>Proiectele și documentațiile tehnice în fazele PT/PAC și pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi completate cu documentații (neincluse în valoarea contractată și care se asigură prin grija beneficiarului), întocmite de către alți specialiști decât proiectantul lucrări, după caz acestea fiind:</u>

- studiu geotehnic (obligatoriu conf. Legii 50/1991 republicată);
- ridicarea topografică a terenului;
- referatele de verificare ale proiectelor de arhitectură (după caz), structură și după caz instalații generale - întocmite de verificatori tehnici atestați;
- expertiza tehnică (la alipiri la calcan, extinderi, consolidări) - întocmită de expert atestat;
- memorii de specialitate (după caz pentru acordul de mediu - studiu de

impact, studiu de inserție în sit etc.)

C - DOCUMENTAȚIILE TEHNICE PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR/ACORDURILOR ȘI AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ȘI DE DESFIINȚARE - întocmite conform legislației în vigoare - Legea 50/1991 (republicată cu modificările și completările ulterioare). Beneficiarul trebuie să asigure la această fază actele de natură juridică și administrativă privind imobilul (teren și constructii), **după cum urmează:**

- copia legalizată după actele de proprietate, - documentația cadastrală și intabularea în cartea funciară;

- declarație pe proprie răspundere că nu sunt litigii pe teren (autentificată), - certificat fiscal și după caz:

- acordul autentificat al vecinilor;
- ieșirea din indiviziune;
- certificatul privind un număr poștal nou;
- aprobarea de scoatere a terenului din circuitul agricol;
- certificatul fiscal privind valoarea construcțiilor care se demolează, în vederea stabilirii taxei pentru emiterea autorizației de desființare etc.

C.01 - DOCUMENTAȚIILE TEHNICE PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR/ACORDURILOR impuse prin certificatele de urbanism (construire, desființare), **pentru emiterea acordului unic** (energie electrică, apă-canal, gaz, telefoane, mediu, securitatea la incendiu, sanitar, protecția civilă, salubritate-evacuarea molozului etc.) **și pentru obținerea avizelor specifice** (cum ar fi după caz: Inspecția de Stat în Construcții, MTCT, Direcția Monumentelor Istorice ș.a.). Documentatiile vor avea un conținut corespunzător cerințelor impuse de avizatori.

C.02 - PROIECTUL PENTRU AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE - PAC

C.02.1 - Piese scrise:

- lista proiectanților, borderoul pieselor scrise și desenate;
- memorii tehnice: general + arhitectură, structura de rezistență și instalații generale.

C.02.2 - Piese desenate:

Planuri privind amplasamentul

- plan încadrare în zonă sc.1:2000;
- planul/planurile de situație cu amplasarea construcțiilor, rețelelor edilitare din incintă, amenajări și împrejmuire incintă, sc.1:500, 1:200 sau 1:100;

Distinct pentru fiecare corp de clădire inclus în autorizație se prezintă:

Arhitectură sc.1:50 (1:100)

- planurile tuturor nivelurilor;
- planul acoperiș (învelitoare);
- minim două secțiuni caracteristice;
- toate fațadele; eventual desfășurarea frontului stradal.

Structura de rezistență

- plan fundații sc.1:50, detalii fundații (dacă este cazul detalii fundații și tehnologia de execuție pentru alipirea la calcan).

După caz planurile vor fi ștampilate și semnate de verificatorii tehnici atestați.

Instalații generale

- schemele funcționale ale instalațiilor interioare: încălzire centrală, electrice, sanitare.

Împrejmuirea și organizarea de șantier (dacă este cazul) - detalii caracteristice.

C.03 - PROIECTUL PENTRU AUTORIZAȚIA DE DESFIINȚARE (demolare) - PAD

C.03.1 - Piese scrise:

- lista proiectanților, borderoul pieselor scrise și desenate;
- memoriu tehnic general + prezentarea tehnologiei de demolare + 2 - 4 fotografii color - min10x13 cm;
- fișa tehnică a imobilului demolat.

<u>Documente întocmite de alți specialiști decât proiectantul lucrării</u>, care completează piesele scrise ale PAD (fac obiectul unor contractări separate și care se asigură prin grija beneficiarului); după caz:

- expertiza tehnică (la alipirii la calcan, demolări parțiale) întocmită de expert tehnic atestat.

C.03.2 - RELEVEUL CONSTRUCȚIEI CARE SE DEMOLEAZĂ - Piese desenate:

- plan de încadrare în zonă sc.1:2000; planurile de situație cu amplasarea construcției și rețelele edilitare dezafectate, sc.1:500 (1:200);

Distinct pentru fiecare corp sau parte de clădire inclusă în autorizație se prezintă la sc.1:100 sau 1:50:

- planurile tuturor nivelurilor;
- plan acoperiș;
- una-două secțiuni caracteristice;
- toate fațadele.

D - URMĂRIREA DE ȘANTIER ȘI PARTICIPAREA LA RECEPȚIA LUCRĂRILOR EXECUTATE

În valoarea contractată conform onorariului de proiectare de bază este inclusă și urmărirea de șantier obligatorie prin prevederile legale în vigoare privind:

- verificarea conformității execuției lucrărilor cu autorizația de construire;
- certificarea fazelor determinante precizate în programul inclus în proiect;
- participarea la recepția lucrărilor.

În valoarea contractată nu este inclusă întocmirea cărții tehnice a construcției, care este o obligație a beneficiarului.

Proiectant general: .... **Beneficiar**: ....

NOTA: *- Conținutul Anexei 2 se va adapta și completa de la caz la caz, în raport de complexitatea lucrării și de fazele de proiectare contractate cu beneficiarul.*

4.1.4 - Modelul 4 - contract de subproiectare

CONTRACT DE COMANDĂ / SUBPROIECTARE
NR. ..... / ....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

- ...., cu sediul în ...., str. ....*(adresa completă)*, tel./fax: ...., înreg. la Reg. Com. sub nr. ...., cod fiscal ...., cont curent nr. .... la .... *(banca)*, reprezentată prin DIRECTOR ...., în calitate de **Proiectant General**, și
- D-l (D-na) arh. (ing.)..., cu domiciliul în ...., str. ....*(adresa completă)*, tel./fax ...., posesor al C.I. seria ....., nr. ...., în calitate de .... *(autor principal, coautor de specialitate, expert, consultant)*, denumit în continuare **Subproiectant**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Subproiectantul se angajează să colaboreze, în calitate de autor / coautor / consultant / expert, la întocmirea proiectului: .... elaborând documentația tehnică de specialitate pentru ...., în conformitate cu datele de tema și celelalte clauze stabilite în Contractul de Proiectare nr. ...., încheiat intre Proiectantul General și ...., denumit în continuare **Beneficiarul lucrării**.

Art.3. Subproiectantul va întocmi proiectul de specialitate sub coordonarea tehnică a d-lui (d-nei) arh. (ing.) ...., șeful de proiect complex și/sau autorul principal al lucrării și își va asuma toate responsabilitățile impuse de legislația în vigoare autorilor de proiecte.

III. VOLUMUL LUCRĂRILOR și TERMENUL DE ELABORARE

Art.4. Volumul lucrărilor de proiectare și celelalte elemente caracteristice ale documentației ce se va elabora la specialitatea .... sunt cele definite prin tema de proiectare ilustrată, întocmită prin grija Proiectantului General și aprobată de Beneficiar.

În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, vor apare necesare modificări ale volumului și/sau conținutului documentațiilor deja întocmite, ca urmare a modificărilor de tema cerute de Beneficiar și acceptate de Proiectantul General, acestea vor fi considerate ca lucrări suplimentare și vor conduce la renegocierea corespunzătoare a contractului.

Art.5. Termenul de predare a documentației către Proiectantul General este .... eșalonat pe faze de proiectare: ....

şi este condiţionat de:
....

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6. Valoarea contractului, convenită de comun acord, este de ....mii lei şi reprezintă onorariul pentru elaborarea proiectului de specialitate în condiţiile stabilite prin clauzele prezentului contract, precum şi remuneraţia cuvenită autorului/coautorului pentru cesiunea exclusivă către Proiectantul General a drepturilor de utilizare a documentaţiilor respective.

Art.7. La începerea elaborării documentaţiilor Proiectantul General va plăti Subproiectantului un avans de .... mii lei.

Restul onorariului se va plăti, integral / pe faze de proiectare, după recepţionarea şi acceptarea documentaţiilor de către Beneficiar/Proiectant General, după cum urmează:
....

Art.8. Plata onorariului se va face în maximum 7 zile de la încasarea de către Proiectantul General a contravalorii pentru avans şi pentru proiect.

V. RECEPŢIA DOCUMENTAŢIEI

Art.9. Documentaţia tehnică /proiectul, ce face obiectul prezentului contract, se va preda în forma finală la sediul Proiectantului General:

a) - în original (desene/planşe redactate pe calc/hârtie şi piese scrise dactilografiate);

b) - în copii editate: .... exemplar pentru Beneficiar şi 1 exemplar pentru Proiectantul General.

Documentaţia se considera recepţionată după ce este acceptată de Beneficiar.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.10. Prezentul contract se adaptează prin acte adiţionale, cu acordul ambelor părţi, în cazul în care pe durata executării lui apar modificări ale condiţiilor sau datelor avute în vedere la întocmirea lui.

Art.11. Subproiectantul autor/coautor se obligă:

11.1. - să respecte deciziile conducerii ....*(numele soc. Proiect. Gen.)* privind modul de organizare a activităţii de proiectare;

11.2. - să elaboreze documentaţiile / proiectul de specialitate în conformitate cu datele de temă, cu indicaţiile şefului de proiect complex, cu legislaţia în vigoare în domeniul proiectării şi construcţiilor, cu standardele şi normativele tehnice;

11.3. - să coopereze cu ceilalţi coautori ai proiectului şi cu personalul tehnic angajat de Proiectantul General, implicat în elaborarea proiectului, şi să informeze în timp util şeful de proiect complex asupra oricăror dificultăţi în executarea contractului;

11.4. - să corecteze documentaţia şi să o reediteze pe speze proprii în cazul unor lipsuri, erori sau inadvertenţe din vina să, constatate de Proiectantul General sau Beneficiar.

Art.12. Proiectantul General se obligă:

12.1. - să asigure Subproiectantului accesul la toate informaţiile aflate în posesia sa

sau disponibile la terți, legate de obiectul prezentului contract;
12.2. - să organizeze activitatea de proiectare și coordonare tehnică a specialităților implicate;
12.3. - să informeze în timp util Subproiectantul asupra înțelegerilor survenite între Beneficiar și Proiectantul General în legătură cu elaborarea documentațiilor la specialitatea sa;
12.4. - să nu opereze modificări ale documentației întocmite de autor / coautor fără a-i cere consimțământul;
12.6. - să protejeze drepturile morale și patrimoniale ale autorului conform cu prevederile legale.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. **Subproiectantul** este răspunzător pentru:
- calitatea documentațiilor întocmite;
- respectarea temei de proiectare și a legislației tehnice în construcții;
- respectarea graficului de predări de teme și informații între specialități stabilit împreună cu șeful de proiect complex și șefii de proiect de la celelalte specialități,
- predarea la termenele stabilite a documentațiilor finale către Proiectantul General.

Art.14. Proiectantul General este răspunzător direct pentru:
- decontarea la termenele stabilite a avansului și onorariului;
- corectitudinea informațiilor tehnice transmise Subproiectantului;
- relațiile administrative și juridice cu Beneficiarul lucrării și cu autoritățile legale în legătură cu executarea contractului;
- păstrarea în bune condițiuni a lucrării (manuscrise, planșe originale, copii) pe durata cesiunii.

VIII. PENALITĂȚI ȘI DESPĂGUBIRI, REZILIEREA CONTRACTULUI, LITIGII

Art.15. Partea care din culpa sa nu-și execută obligațiile din contract sau le execută necorespunzător datorează celeilalte părți penalități precum și despăgubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat din vina sa.
Penalitatea se calculează cu formula *P = ...% x Vo* pentru fiecare zi de întârziere, în care *Vo* este valoarea onorariului pentru documentația nepredată la timp, respectiv neachitată la termenul convenit în prezentul contract. în caz de întârziere a predării proiectului din vina Subproiectantului, Proiectantul General este în drept să rețină din onorariul Subproiectantului sumele plătite ca penalități sau despăgubiri Beneficiarului.

Art.16. Rezilierea contractului va putea fi cerută de una din părți, când cealaltă parte nu și-a executat obligațiile contractuale ce îi revin, din cauze ce îi sunt imputabile.
Dacă Subproiectantul nu predă documentația la termenele convenite sau la alte termene ulterioare acordate în scris de către șeful de proiect complex, Proiectantul general este în drept să considere contractul desființat de drept, autorul fiind obligat să restituie avansul încasat.

Art.17. Părțile sunt exonerate de răspundere în caz de forță majoră, iar termenele

de executare a prevederilor contractului se prelungesc cu durata întreruperii cauzate de împrejurările de forță majoră.

Art.18. Orice litigii decurgând din executarea sau neexecutarea în tot sau în parte a contractului, se vor rezolva pe cale amiabilă. în caz că aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanța de judecată competentă.

IX. DREPTUL DE PROPRIETATE

Art.19. Subproiectantul garantează că este autorul proiectului / documentației întocmite la specialitatea să și că este de drept deținătorul exclusiv al drepturilor de proprietate intelectuală asupra concepției tehnice și soluțiilor constructive cuprinse în proiect, pe care le poate cesiona prin prezentul contract.

Art.20. Subproiectantul cesionează Proiectantului general, în exclusivitate, drepturile sale patrimoniale de autor principal / coautor pentru proiectul întocmit, pe o perioada de: ...., cu începere de la data de .... și îi lasă în păstrare documentația întocmită.

După finalizarea lucrărilor în șantier și recepționarea construcției, Proiectantul general restituie / nu restituie Subproiectantului originalul documentației.

Art.21. Documentațiile întocmite de către autorul Subproiectant și predate în copie Proiectantului General, devin, după plata lor, proprietatea: Beneficiarului lucrării - ..... exemplare - și respectiv a Proiectantului General - 1 exemplar -. Aceștia le vor putea utiliza numai pentru obiectivul proiectat, pentru executarea și supravegherea lucrărilor în șantier.

Prin grija Proiectantului General se vor prevedea în Contractul de baza încheiat cu Beneficiarul lucrării clauze exprese referitoare la drepturile autorului și cesionarului privind modul de utilizare al operei.

Art.22. Documentația tehnică predată Proiectantului General nu va putea fi copiată, modificată sau pusă la dispoziția altor proiectanți, în întregul ei sau în parte, fără autorizația scrisă a Subproiectantului autor / coautor. în astfel de situații Subproiectantul nu își asumă nici un fel de răspundere tehnică sau materială pentru pagubele pricinuite Beneficiarului lucrării.

Proiectantul General poate reproduce originalul aflat în păstrare fără a-l informa pe autor numai în cazul în care, pe parcursul executării lucrării în șantier, vor fi necesare copii suplimentare după documentația predată.

Art.23. Utilizarea documentațiilor de către Proiectantul General în alte scopuri decât cel de avizare legală și realizare în șantier a lucrărilor proiectate, fără acordul scris al Subproiectantului, ca și modificarea acestora, vor fi considerate o încălcare a dreptului de autor, pentru care Proiectantul General va datora Subproiectantului o despăgubire de ....% din valoarea reactualizată a documentației.

X. ALTE CLAUZE

Art.24. Ambele părți convin să păstreze deplina confidențialitate asupra conținutului documentațiilor ce fac obiectul contractului și asupra modului de derulare a acestuia, față de persoane fizice sau juridice ce nu au legătură cu obiectul contractului.

Art.25. Clauzele și prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau

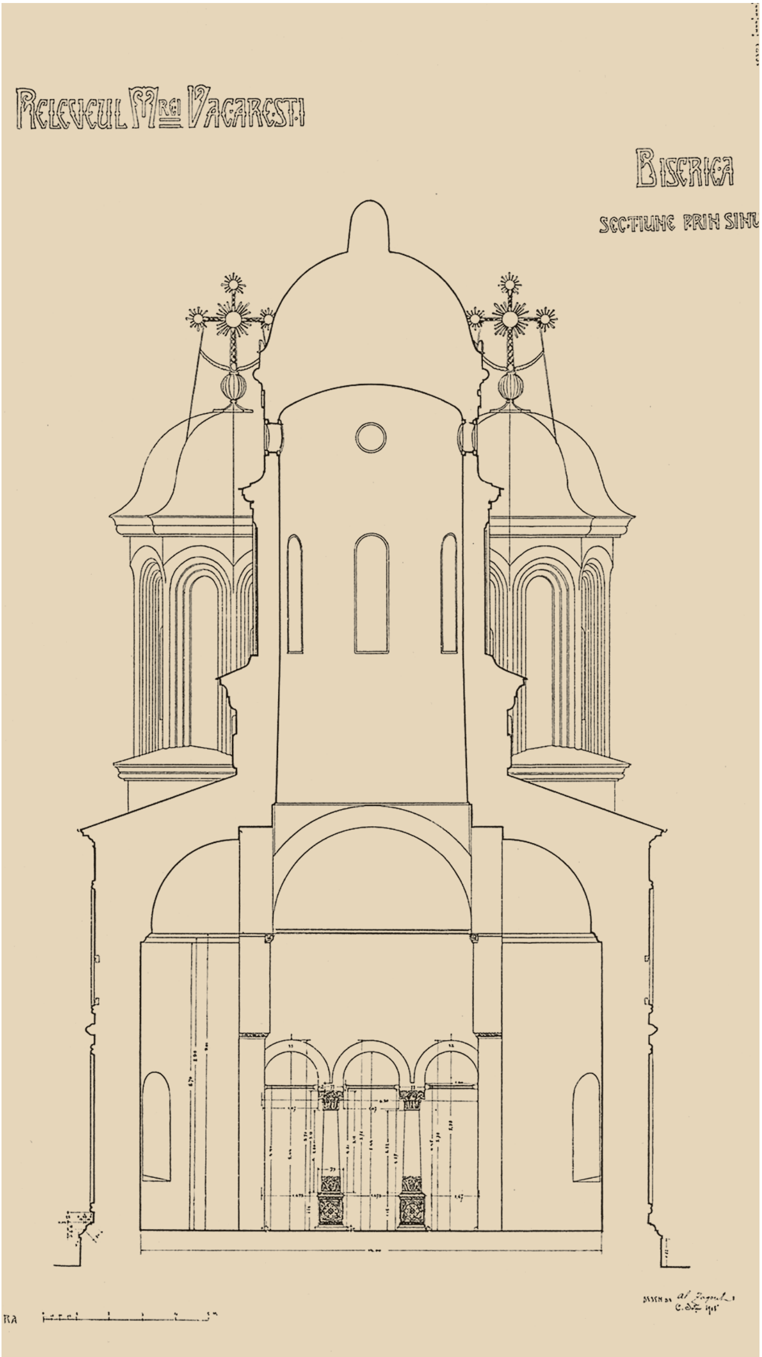
denunțate - parțial sau total - în mod unilateral de către una din părți; nu poate fi invocată într-o asemenea situație voința unor terțe persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legătură cu contractul.

Art.26. Clauze suplimentare

....

Încheiat astăzi .... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

SUBPROIECTANT,	**PROIECTANT GENERAL**,
....	....
C.I. seria.....nr.	Director,



Capitolul 5
MANAGEMENTUL DE PROIECT

Managementul proiectului este un serviciu suplimentar ce poate fi asigurat de către arhitect sau managerii specializați. Serviciile managementului sunt cele legate de organizarea și coordonarea proiectării și execuției, cuprinzând:

- managementul contractării
- managementul costurilor
- managementul termenelor
- dirijarea execuției și dirigenția de șantier
- optimizarea comunicării în cadrul proiectului, crearea manualului proiectului și a domeniului de proiect pe internet pe un server central.

5.1. MANUALUL PROIECTULUI

Manualul proiectului este întocmit în general de către managerul de proiect și este unul dintre pașii importanți ai optimizării proiectului făcând parte din misiunile suplimentare ce pot fi îndeplinite de către arhitect. Pentru proiectele mai mari, managementul de proiect este întocmit de către firme specializate.

5.2. SCOPUL MANUALULUI

* Integrează toate activitățile participanților la faza de proiectare și de execuție, în funcție de natura investiției;
* Optimizează derularea proiectului și a execuției prin îmbunătățirea comunicării între toți participanții, conform responsabilităților asumate și cerințelor de calitate.

<u>Rezultă ca scopul major urmărit este acela</u> al derulării cu succes al proiectului și al șantierului din punct de vedere tehnico-economic prin stabilirea clară a structurilor organizatorice, a sistemelor de informare și comunicare eficiente și prin respectarea structurii organizatorice stabilite prin manual, bazată pe disciplina tuturor participanților.

Manualul conține formulare, grafice, proceduri și metode de organizare specifice fiecărui proiect în parte, funcție de specificul și complexitatea acestuia.

Manualul trebuie conceput pentru fiecare proiect în parte și este actualizat în concordanță cu cerințele sale specifice, făcând parte din contractele de proiectare și cele ale antreprenorilor implicați în proiect. Responsabilitățile proiectanților și ale antreprenorilor, natura misiunilor etc., ce sunt reliefate în manual trebuiesc să se regăsească aidoma în contractele de proiectare și de antrepriză.

Pe lângă acestea, manualul cuprinde date de temă, organigrama tuturor participanților, graficele cu temele de predare ale proiectului și de desfășurare al șantierului, modalitățile de comunicare în proiect - ședințele și procesele verbale, circulația corespondenței.

Manualul poate cuprinde modalitățile de raportare și informare cu privire la stadiile și progresele proiectului (conținutul și structura rapoartelor au la bază strategiile de derulare specifice fiecărui proiect în parte).

De asemenea, un capitol distinct este cel al managementului schimbărilor de soluție (dispozițiilor de șantier), la comunicarea cărora este obligatorie diferențierea cauzelor și sursei, mai ales atunci când este vorba de modificări importante ce afectează costurile și/ sau termenele.

Pașii și responsabilitățile cu privire la modificările de proiect precum și controlul, urmărirea și decizia asupra costurilor sunt clar definite, intrând în sarcina managerului de proiect. Facturile sunt verificate și aprobate conform contractelor de către managerul de proiect, manualul proiectului putând cuprinde prevederi clare cu privire la sistemul de supraveghere și urmărire al acestora.

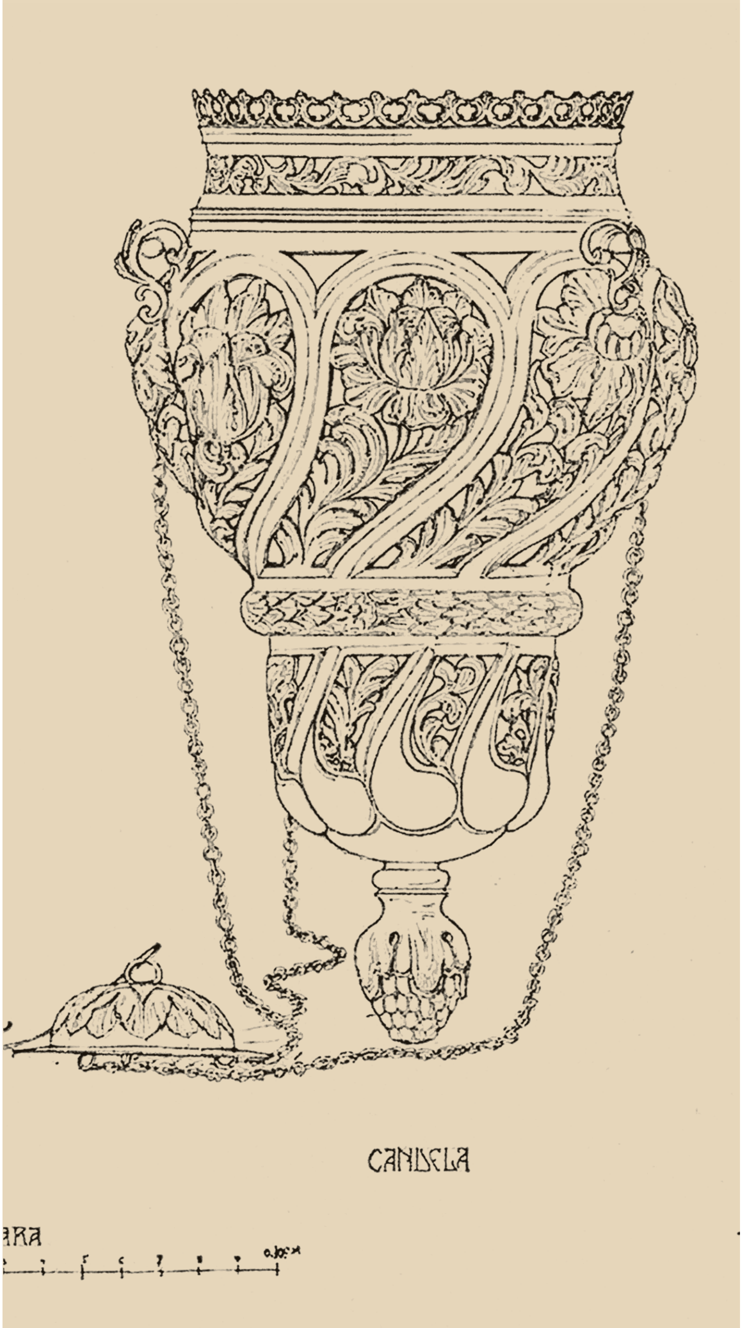
Manualul proiectului cuprinde prevederi asupra managementului lucrărilor suplimentare din timpul execuției (pașii pentru verificarea lucrărilor suplimentare, componentele ofertei de lucrare suplimentară, modul de verificare al acestora etc.) și prevederi cu privire la managementul termenelor (graficul de termene ca parte importantă a organizării proiectului, modul de abordare al întârzierii lucrărilor).

5.3. SISTEMUL DE MANAGEMENT ȘI BAZA DE DATE DIGITALĂ

În cazul unor proiecte complexe în vederea unei comunicări rapide și a unei imagini complete asupra proiectelor și derulării acestora este posibilă instalarea unui sistem de management al comunicării, un instrument bazat pe internet, ce asigură tuturor participanților autorizați accesul direct la datele existente. Atât proiectul în forma sa digitalizată, cât și restul informațiilor și proceselor complete de pe acest site vor fi documentate, înscrise, în acest fel putând fi accesate în orice moment și din orice locație.

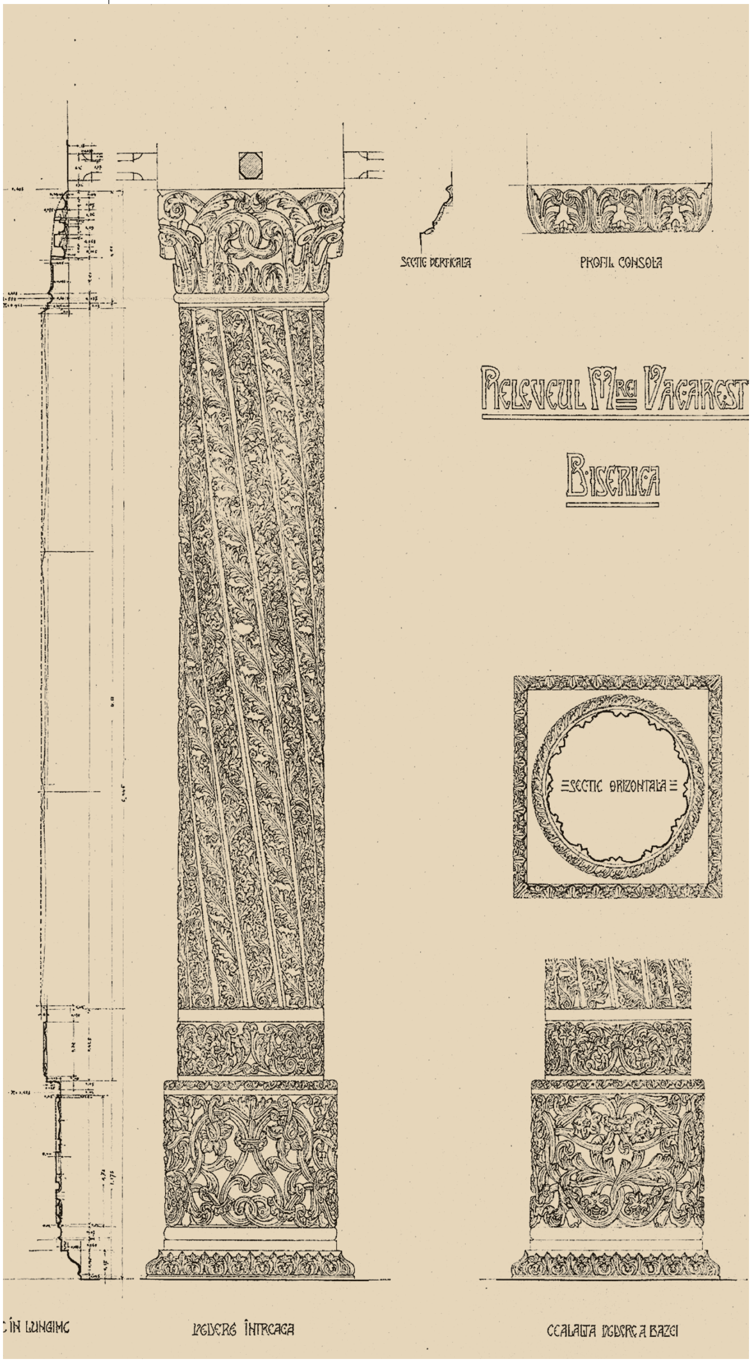
La sfârșitul proiectului atât beneficiarul, cât și ceilalți participanți au o documentație completă a proiectului și a derulării sale: parte scrisă și desenată, procesele verbale, graficele etc, arhivate pe faze, etape, conform unei structuri a arhivei pe foldere (de exemplu de tip Explorer, având mai multe nivele ierarhice, împărțite în Documente proiectate, Corespondențe, Termene etc.).

Accesul la acest sistem este restricționat, numele utilizatorului și parolele acestora fiind alocate de administratorul sistemului, respectiv managerul de proiect. Fiecare participant la proiect este anunțat prin e-mail de introducerea în sistem a documentelor, planșelor, mesajelor etc., aceasta fiind invitația de a le selecta și vizualiza pe acest site al proiectului, structura, modul de organizare al acestui site interactiv al proiectului poate fi mai simplă sau mai complexă, putând conține în arhiva sa și fazele ultime, cum ar fi proiectul în faza "as built" sau manualul clădirii și al chiriașilor etc. Practic, în urma procesului rămâne o oglindă fidelă, o carte a construcției în formă digitală, cu toate avizele scanate și arhivate etc.



Partea a II-a

GHID DE PROIECTARE



Capitolul 1
PROFESIA DE ARHITECT

1.1. CADRUL LEGAL AL EXERCITĂRII PROFESIEI DE ARHITECT

1.1.1. - Profesia de arhitect

Practicarea profesiei de arhitect, conform Legii 184/2001 (republicată), este un act complex de creaţie tehnică şi estetică şi de furnizare de servicii. Aceasta implică îndeplinirea de misiuni profesionale pentru concretizarea în volume construite a unor intenţii investiţionale, interpretate într-o modalitate arhitecturală de calitate, cu asigurarea integrării armonioase în mediul înconjurător şi care se prezintă sub forma de proiecte corespunzătoare din punct de vedere funcţional, tehnic şi financiar cu cererile beneficiarului (investitorului) şi cu prevederile legislaţiei în vigoare.

Prin pregătirea sa arhitectul asociază imaginaţia artistică şi cunoştinţele tehnico-constructive, asigurându-i capacitatea de a proiecta şi de a coordona soluţiile de realizare ale unei construcţii, de la faza primului concept până la detaliile de execuţie, îndeplinind rolul de coordonator al proiectului elaborat în colaborare cu specialişti în structura de rezistenţă, instalaţii, tehnologie etc.

Pregătirea multidisciplinară a arhitectului îi permite să abordeze problematica diversă care apare în practica proiectării de arhitectură, care într-o enumerare foarte generală cuprinde:

- construcţii noi pentru toate tipurile de funcţiuni, indiferent de categoria de importanţă, cum ar fi: locuinţe individuale sau colective, social-culturale, de sănătate, învăţământ, pentru birouri şi activităţi administrative, de cult, pentru comerţ şi alimentaţie publică, turism, pentru activităţi sportive şi de agrement, pentru activităţi de producţie etc.;
- intervenţii la construcţii existente, cu sau fără valoare de monument istoric sau de arhitectură (reabilitare, remodelare, restaurare sau conservare);
- amenajări şi decoraţiuni interioare;
- amenajări exterioare construcţiilor;
- partea de arhitectură pentru orice fel de lucrări de construcţii, pentru care este necesară emiterea unei autorizaţii de construire.

Complexitatea şi multitudinea cerinţelor tehnico-funcţionale care trebuiesc rezolvate impun totuşi arhitecţilor o anumită specializare în una sau numai în câteva categorii de programe. Cu toate acestea un arhitect cu multă experienţă, mai ales în postura de şef de proiect, trebuie să aibă nivelul de competenţă, ca în funcţie de caz, să poată coordona toate problemele care apar în proiectarea şi realizarea unei construcţii indiferent de tip.

Îndeplinirea misiunilor arhitectului depinde, printre altele şi de condiţiile de exercitare a profesiei şi de organizare profesională, care sunt reglementate prin Legea 184/2001 republicată.

1.1.2. - ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA - OAR, în temeiul Legii 184/2001 republicată, este singurul organism recunoscut de autorităţile statului român să

gestioneze condițiile de practică profesională în domeniu arhitecturii.

OAR este o organizație profesională, cu personalitate juridică de drept privat, nonprofit, apolitică, de interes public, cu patrimoniu și buget proprii, autonomă și independentă.

Din OAR pot face parte la cerere arhitecții și conductorii arhitecții cu sau fără drept de semnătură, urbaniștii fără drept de semnătură sau cărora le-a fost acordat dreptul de semnătură similar cu cel al conductorilor arhitecți, stagiarii și orice alt deținător al titlului de arhitect.

OAR are următoarele atribuții principale:

- protejează și promovează calitatea produsului de arhitectură și urbanism;
- urmărește exercitarea competentă și calificată a profesiei în respectul codului deontologic al acesteia;
- propune reglementări legislative și normative specifice, în vederea promovării lor;
- reprezintă interesele membrilor săi în fata autorităților publice și administrative, precum și în organismele profesionale internaționale;
- acordă arhitecților dreptul de semnătură;
- gestionează dreptul de semnătură al arhitecților, alcătuiește și publică anual în Monitorul Oficial **Tabloul Național al Arhitecților** - **TNA**.

Atribuțiile OAR privind acordarea dreptului de semnătură pentru arhitecți nu pot fi exercitate de nici o altă instituție sau asociație profesională. Legea însă nu constrânge dreptul arhitecților de a se organiza și în alte forme de asociere profesională cu caracter de creație sau cultural.

Conduita profesională, drepturile și obligațiile membrilor OAR sunt stabilite prin Regulamentele acestuia (la nivel național și de filială) și prin Codul deontologic al profesiei de arhitect.

OAR stabilește în concordanță cu legislația în vigoare misiunile arhitectului cu drept de semnătură și onorariile de referință cuvenite acestuia, așa cum sunt precizate în partea I- MISIUNI și ONORARII -Capitolul 3.

Activitatea OAR se finanțează din taxele de înscriere, cotizațiile anuale ale membrilor, fondurile rezultate din manifestări culturale, științifice, economice și drepturi editoriale, precum și din donații legale, sponsorizări sau alte surse.

1.1.3 - Scurt istoric al organizării profesiei de arhitect în România 1864-2006

DE LA "REGULAMENTULU" A. I. CUZA și M. KOGALNICEANU LA ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

1864 - La propunerea lui Mihail Kogălniceanu, ministru de stat la Departamențul de Interne, Agricultură și Lucrări Publice, Domnitorul Alexandru Ioan Cuza "da Înalta Approbare" regulamentului pentru "Organisarea Serviciului de Architectura alla Bastimenteloru Civile".

1874 - Nou înființata Comisie a monumentelor publice instituie un regulament "pentru a clasa și a conserva monumentele noastre publice având ca președinte pe ministrul Instrucțiunii și Cultelor".

1882 - V.A. Ureche întocmește un proiect de lege pentru conservarea monumentelor publice.

1890 - Sub îngrijirea arhitecților I.N. Socolescu și G. Șterian apare publicația "ANALELE ARHITECTURII ȘI ARTELOR CU CARE SE LEAGĂ".
1891 - Ia ființă Societatea Arhitecților Români, care va fi recunoscută ca persoană juridică la 7 martie 1903.
1892 - Este emisă, votată și promulgată Legea Monumentelor Istorice.
1892 - Pe lângă Societatea Arhitecților Români se înființează o școală privată de arhitectură, care devine în 1896, Școala Superioară de Arhitectură.
1893 - Primul demers pentru o Lege a Arhitecților. În articolul 2 al Legii Corpului Tehnic al Inginerilor este formulată distincția între preocupările inginerilor și arhitecților.
1897 - Gh. Mârzescu și apoi Spiru Haret, în baza regulamentului A.I.Cuza-Kogălniceanu din 1864, au înființat și au făcut să funcționeze o secție de arhitectură la Școala de belle-arte.
1902 - La intervenția Societății Arhitecților Români, profesiunea de arhitect este menționată în nomenclatorul legii meseriilor.
1904 - Legea Spiru Haret care propune definirea profesiunii de arhitect nu este votată.
1906 - Arhitectul G. Sterian organizează catedre la Secția de artă națională și decorativă de pe lângă Academia de Arte Frumoase din București și la Institutul de Arte Decorative Regina Maria.
1906 - Este fondată, de același George Sterian, revista ARHITECTURA.
1907 - Ion Mincu, unul din fondatorii și fostul președintre al Societății Arhitecților Români, prezintă guvernului un proiect de lege care prevede definirea obligațiilor arhitectului, introducerea certificatelor de liberă practică, organizarea serviciilor de arhitectură ale statului, înființarea unui consiliu superior de arhitectură sub supravegherea căruia să se execute clădirile publice.
1907 - Emil Pangratti, fostul Director al Școlii de Arhitectură, militează pentru rediscutarea Legii Spiru Haret din 1904.
1911 - Primarul Bucureștiului, Vintilă Brătianu, formează o comisie din care vor face parte Ion Mincu, Emil Pangratti și inginerul Alex. Davidescu care să întocmească pentru Primării "tablourile tehnice" ale arhitecților și tehnicienilor autorizați să prezinte proiecte.
1918 - Arhitectul I. D. Berindei întocmește și înaintează un proiect de lege pentru apărarea profesiunii de arhitect.
1921 - Profesorul Ioan Petrovici, fost ministru al lucrărilor publice, repune în discuție Legea Ion Mincu din 1907.
1916, **1924** și **1928** - Proiectul Legii exercitării profesiunii este discutat și susținut de congresele Societății Arhitecților Români.
1912 - Începe construcția "Școalei de Arhitectură", după proiectul arhitectului-inginer Grigore Cerchez asistat de arhitectul Iorgu Ciortan. Clădirea va fi terminată în 1927.
1921 - Legea pentru organizarea Copului Arhitecților din Serviciile Publice este propusă de prof. Ioan Petrovici, urmare a stăruințelor Comitetului Societății Arhitecților Români, din care faceau parte la acea dată arhitecții Petre Antonescu, președinte, Statie Ciortan și Paul Smărăndescu, I. Berindey, Șt. Burcuș, D. Renard,

D. Herjeu, Ioan Socolescu, S. Vasilescu, N. Stanescu şi I. D. Traianescu. Legea semnată de Ministrul Lucrărilor Publice I. Petrovici, de N. Titulescu - Ministrul Finanţelor şi M. Antonescu - Ministrul Justiţiei, a fost promulgată de Regele Ferdinand la 4 iulie 1921.

1932 - Legea pentru Înfiinţarea şi organizarea Corpului Arhitecţilor din România, propusă de guvern prin Preşedintele Consiliului de Ministri şi Ministrul Instrucţiunii, al Cultelor şi Artelor, istoricul Nicolae Iorga, este înaintată parlamentului. Legea a fost votată de adunarea deputaţilor sub preşedenţia Dr. Petre Topa, de Senatul prezidat de Mihail Sadoveanu şi promulgată de Regele Carol al II-lea la 15 aprilie 1932. În noiembrie 1932, Regulamentul întocmit de Ministrul Instrucţiunii şi Cultelor Dimitrie Gusti a fost confirmat prin decret regal.

1932, 1 decembrie - Şedinţa de constituire a Corpului Arhitecţilor din România în baza legii pentru înfiinţarea şi organizarea corpului. Au fost prezenţi 234 de votanţi din 340 arhitecţi înscrişi. Alegerea consiliului şi comisiei de disciplină s-a desfăşurat în mai multe tururi de scrutin şi au fost aleşi în Consiliul Corpului Prof. arh. Statie Ciortan, Prof. arh. Petre Antonescu, Prof. arh. C. Iotzu, Prof. arh. I. Traianescu, arh. L. Silion, arh. A. Culina, arh. I. Enescu, arh. E. Gunes, arh. N. Georgescu, arh. Fl. Stanculescu şi arh. Const. Dobrescu. Statie Ciortan Arhitect- Inspector, Profesor la Academia de Arhitectură a fost primul decan al Corpului Arhitecţilor. Prin regulament, preşedintele Societăţii Arhitecţilor Români, Ion Enescu, a primit funcţia de prim prodecan al Corpului. Lui Scarlat Petculescu i s-a încredinţat preşedinţia Comisiei disciplinare.

1933 - În luna noiembrie este publicat "Tabloul Arhitecţilor înscrişi în Corpul Arhitecţilor din România, îndeplinind condiţiunile Legei pentru înfiinţarea şi organizarea acestui Corp" - lege promulgată prin Înaltul Decret Regal No.1607 din 9 Mai 1932. Tabloul are mai multe capitole şi este organizat sub criteriul sediului profesional al arhitecţilor, pe oraşe şi pe provinciile istorice ale României, Bucureşti, Vechiul Regat, Transilvania, Moldova, Bucovina şi Basarabia. Membrii corpului primesc „Cărţi de legitimaţie".

1933 - Este instituit Tabloul onorariilor minimale. Corpul emite documente privitoare la modul de plată al onorariilor şi propune un contract-standard de proiectare.

1933 - Apare Decizia Ministerală cu privire la normele de înscriere în Corpul Arhitecţilor a celor ce au practicat meseria pe cuprinsul ţării şi înfiinţarea categoriei de „arhitect recunoscut".

1933 - Corpul arhitecţilor a primit donaţii în bani de la arhitecţii Rafiroiu Silvestru, A. Cernea, Şt. Heller, D. Gospodinof, G. Ivanof. Statie Ciortan a donat masa de consiliu, covorul şi un fotoliu tapisat cu piele, Iorgu Ciortan - un pupitru classoir, un cuier şi patru scaune, meşterul tâmplar Andreescu N. - un dulap de stejar cu rulouri, Fabrica de Case de fier OMEGA - o casă de bani.

1934 - Este întocmit Tabloul arhitecţilor funcţionari din serviciile Statului, Judeţelor şi Comunelor. Tabloul este organizat după titluri de funcţii - arhitecţi inspectori generali clasa I şi II, arhitecţi-şefi clasa I şi II, arhitecţi ordinari clasa I, II şi III şi arhitecţi stagiari. Arhitecţii Petre Antonescu, Ion Ghica Budeşti, V. Ştefănescu, Statie Ciortan, Paul Smărăndescu au primit titlul de arhitect inspector general clasa I.

1934 - Corpul Arhitecților respinge înscrierea unor arhitecți de naționalitate străină (este vorba de arhitecți francezi) și, la intervenția guvernului francez care cere respectarea condițiilor de reciprocitate, decide introducerea lor într-o categorie aparte, cea a arhitecților recunoscuți. Apare o comisie de evaluare a cererilor pentru categoria de arhitect recunoscut. Consiliul profesoral al Academiei de Arhitectură ratifică lucrările comisiei.
1934 - Începe să funcționeze comisia de disciplină, care administrează primele trei sancțiuni definitive colegilor Biliargiu, Seevald și Jean Monda. Consiliul discută chestiunea arhitecților care semnează planuri întocmite de "clandestini". Comisia de disciplină va media divergențele între arhitecți și va aplica sancțiuni, toate publicate în buletinul Corpului.
1934 - La sfârșitul anului, Corpul Arhitecților cuprindea 428 de arhitecți diplomați.
1935 - Tabloul arhitecților diplomați este completat cu două categorii noi. În prima dintre acestea, cea a arhitecților recunoscuți, îi găsim pe Marcel Iancu, Leonida Plămădeală, Grigore Cerchez (inginer prin formație), Herman Clejan. Cea de a doua categorie este listată în Tabloul suplimentar al profesioniștilor cu drepturi limitate, ce include conductori desenatori de arhitectură, maeștrii constructori, constructori autorizați, maeștrii zidari și dulgheri.
1935 - Corpul Arhitecților cooperează cu primăriile în privința sancțiunilor ce se aplică arhitecților pentru "derogare dela regulamentul de construcțiuni", a aplicării planului de sistematizare și a promovării concursurile publice de arhitectură. Oficiul de studii al Corpului propune conținutul-tip pentru regulamentele comunale, Codul Profesiunii - "arătând îndatoririle, drepturile și disciplina Arhitecților Profesioniști" și un anteproiect pentru Legea concursurilor publice de arhitectură.
1936 - Președintele Corpului Arhitecțtilor adresează un Cuvânt către colegi în care arată că "pentru ca legea să se mențină în serviciul societății, ne mai trebuie ceva ce depinde numai de noi, arhitecții - consecvență în raporturile noastre cu publicul și cu autoritățile. Trebuie să ne impunem o linie de conduită bine definită și să ne îndeplinim obligațiile cu orice sacrificiu".
1936 - Ministerul Instrucțiunii și Decanatul Corpului Arhitecților transmit municipiilor, orașelor și prefecturilor tabloul oficial al arhitecților și dispoziția despre aplicarea "cu strictețe" a dispozițiilor legii corpului.
1936 - 1937 - Corpul Arhitecților participă la organizarea concursurilor publice pentru Piața 8 Iunie, Palatul Municipiului București și Pavilionul românesc la Expoziția Universală - Paris 1937, un hotel la Balcic, o Biserică în Parcul Domeniilor, Sistematizarea orașului Belgrad, monumentul Regelui Ferdinand din Cernăuți. Proiectul Cetății Universitare din București și atribuirea lui fac obiectul unei dezbateri intense și unor polemici prelungite.
1937 - Corpul intervine la redacțiile tuturor ziarelor ca numele autorului să apară odată cu publicare fotografiilor după lucrările arhitecților, în conformitate cu Legea proprietății artistice.
1937 - Au loc tratative cu AGIR - asociația inginerilor - pentru obligativitatea semnării și de un inginer constructor a proiectelor de arhitectură de orice fel.
1938 - Corpul Arhitecților din România este desființat și înlocuit cu Colegiul

Arhitecților Români, odată cu crearea Frontului Renașterii Naționale și structurarea corporatistă a organizațiilor societății civile.

1948 - Colegiul Arhitecților Români și Societatea Arhitecților din România sunt desființate. Arhitecții devin membrii ai ASIT - Asociația Științifică a Inginerilor și Tehnicienilor. Doi ani mai târziu este suprimat statutul de liber profesionist al arhitectului și dreptul la libera practică și se înființează Uniunea Arhitecților din România.

1990 - Uniunea Arhitecților din România este restructurată, adoptă un statut nou și își asumă misiunea restabilirii tradiției Corpului Arhitecților.

1990 - 91 - În condițiile liberalizării intiațivei particulare se reînființează primele birouri de arhitectură, mai întâi ca întreprinderi mici în condițiile Decretului-lege 54/1990 sau ca societăți comerciale (SRL) în condițiile Legii 31/1990.

1991 - La 100 de ani de la înființarea Societății Arhitecților Români, în 26 februarie, se reia tradiția Balului arhitecților, ce se va organiza în fiecare an de acum înainte.

1995 - În cadrul Uniunii Arhitecților din România ia ființă Registrul Național al Arhitecților - prima încercare de reluare a licenței de practicare a arhitecturii ca profesie liberală. UAR și RNA participă la definitivarea propunerii pentru Legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.

2001, 11 aprilie - Este promulgată Legea 184/2001 pentru organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.

2001, 14-16 iulie - În Sala Mare a Teatrului Național din București are loc Conferința Națională de Constituire a Ordinului Arhitecților din România, la care participă 1031 arhitecți, declarați membrii fondatori. Se adoptă într-o primă formă Regulamentul OAR, Codul deontologic al profesiei de arhitect și Onorariile minimale. Se aleg forurile de conducere ale OAR (președintele, Consiliul de conducere, Comisia națională de disciplină, Comisia de atestare a dreptului de semnatură și Comisia de cenzori) pentru o primă perioadă de un an. Arh. Șerban Sturdza devine primul președinte al OAR.

2001, toamna - Au loc conferințele teritoriale de constituire a celor 20 de filiale ale OAR, la nivelul întregii țări.

Ordinul Arhitecților din România devine membru al Uniunii Profesiunilor Liberale.

2002, 21-22 iunie - Are loc a II-a Conferință Națională a Ordinului Arhitecților din România. Se definitivează și se aprobă Regulamentul OAR și Codul deontologic și se aleg forurile de conducere pentru perioada 2002-2006.

2002 - OAR capătă statutul de membru plin al UIA - Uniunea Internațională a Arhitecților și membru observator al ACE - Architectural Council of Europe.

2002 și **2005** - OAR participă cu prezentări și expoziții la congresele UIA de la Berlin și Istanbul.

2002, 18 decembrie - Este achiziționată casa "Ion Mincu", monument istoric și de arhitectură, în care se instalează sediul central al OAR. Din 2003 încep, în etape succesive, lucrări de reparații și restaurare ale spațiilor interioare, mai întâi la corpurile secundare și apoi la corpul principal. Din august 2006 încep lucrările de restaurare a fațadelor.

2003, 16 mai - În Monitorul Oficial se publică al doilea Tablou Naţional al Arhitecţilor înscrişi în OAR până la 18 iunie 2002, însumând 4330 membrii, cuprinşi în şase secţiuni: 3699 arhitecţi cu drept de semnatură, 545 conductori arhitecţi cu drept de semnatură, 27 arhitecţi stagiari, un conductor arhitect stagiar şi 52 arhitecţi şi 6 conductori arhitecţi, membrii OAR fără drept de semnătură.
2003 - OAR publică Ghidul clientului - un îndrumar pentru clienţi şi investitori.
2004, 15 martie - Este promulgată Legea 43/2004 pentru modificarea şi completarea Legii 184/2001 pentru organizarea şi exercitarea profesiunii de arhitect.
2005, 30-31 mai - Are loc a III-a Conferinţă Naţională a Ordinului Arhitecţilor din România. În noile condiţii legale se aprobă modificările la Regulamentul OAR, Codul deontologic al profesiei de arhitect şi Onorariile de referinţă.
2005 - Este publicat într-o primă ediţie volumul "Exercitarea profesiei de arhitect".
2006, 6 martie - Începe activitatea clubului "Arhiterra" dedicat arhitecturii ecologice.
2006, 17-18 iunie - Are loc a IV-a Conferinţă Naţională a Ordinului Arhitecţilor din România, la care participă şi preşedintele ACE, arh. Jean-François Susini. Se dezbate activitatea OAR din mandatul 2002-2006 şi se aleg forurile de conducere pentru perioada 2006-2010. Arh. Şerban Sturdza este ales preşedinte al OAR pentru un nou mandat.
2006, noiembrie - Ordinul Arhitecţilor din România are înscrişi 5311 membri, dintre care 4122 arhitecţi cu drept de semnătură, 586 conductori arhitecţi cu drept de semnătură, 488 arhitecţi stagiari, 69 conductori arhitecţi stagiari, 41 arhitecţi fără drept de semnătură şi 5 conductori arhitecţi fără drept de semnătură.
2006, decembrie - Ordinul Arhitecţilor din România se pregăteşte ca, odată cu aderarea la UE, să devină membru plin al ACE - Architectural Council of Europe.

1.1.4. - Forurile de conducere ale Ordinului Arhitecţilor din România - OAR sunt la nivel naţional următoarele:

- Conferinţa naţională, care se convoacă din doi în doi ani, este constituită din delegaţi (membrii OAR) aleşi de conferinţele filialelor teritoriale, cu drept de reprezentare proporţională şi cu asigurarea participării a cel puţin a unui reprezentant din fiecare judeţ. Conform Legii 184/2001 (republicată) funcţionarea OAR este condiţionată de adoptarea de către Conferinţa naţională a Regulamentului OAR, Regulamentului-cadru al filialelor, Codului deontologic al profesiei de arhitect şi a Onorariilor de referinţă.

Conferinţa naţională alege pentru un mandat de patru ani:

- Preşedintele OAR;
- Consiliul naţional;
- Comisia naţională de disciplină;
- Comisia de cenzori.

Conducerea curentă a OAR este exercitată de un Colegiul director, format din preşedintele OAR, cinci vicepreşedinţi şi un trezorier aleşi de Consiliul naţional la propunerea preşedintelui.

Persoanele alese în forurile de conducere ale OAR nu pot exercita mai mult de

două mandate consecutiv, condițiile de eligibilitate și situațiile de incompatibilitate fiind stabilite prin Regulamentul OAR.

Activitatea Consiliului național se desfașoară pe grupuri de lucru coordonate de câte un vicepreședinte pentru:

- exercitarea profesiei și onorarii;
- legislație și regulamente;
- educație și pregătire profesională;
- imagine, relații publice și integrare europeană;
- arhitectură de urgență;
- proiecte culturale;
- probleme economice;
- probleme organizatorice.

Sediul central al OAR se află în "Casa Mincu" din str. Pictor Arthur Verona nr.19, București.

OAR este reprezentat în teritoriu prin 20 de filiale (vezi Anexa 13), fiecare reunind arhitecții dintr-un județ sau mai multe județe limitrofe cu condiția ca o filială să aibă minimum 50 de membri.

Structura de conducere a unei filiale teritoriale este similară cu cea de la nivel național, principalul for de conducere fiind Conferința teritorială, convocată din doi în doi ani, reunind toți membrii unei filiale, care aleg pentru un mandat de patru ani președintele filialei, Consiliul teritorial de conducere, Comisia teritorială de disciplină și Comisia de cenzori. Activitatea curentă a filialei este condusă de un Colegiu director ales de Consiliul teritorial de conducere la propunerea președintelui filialei, având un număr de membrii proporțional cu mărimea filialei.

1.1.5. Opinia publică, autoritățile și arhitectura: o problemă de comunicare - CENTRELE DE CULTURĂ URBANĂ și ARHITECTURĂ

Evoluțiile din ultima perioadă de pe scena investițiilor de dimensiuni importante au demonstrat cât de necesară este instalarea unui climat corect și transparent în dialogul dintre spiritul de inițialivă liberală, obiectivele și interesele de guvernare, comunitate și prezervarea fondului cultural și istoric și peisager al orașului. Sectorul construcțiilor are o netă tendință de creștere, presiunea asupra siturilor de calitate este puternică. Inițiativa privată de dimensiuni mici se manifestă energic când e vorba de îmbunătățirea condițiilor de locuit iar necunoașterea sau indiferența la moștenirea istorică au produs deja pierderi de nerecuperat. Orașele ca și spațiul rural intră în prefacere energică. Nici paseismul prescriptiv, nici supra-reglementarea actului constructiv și nici reglajul exclusiv prin forțele pieței libere nu vor rezolva dilemele responsabilităților noastre profesionale. Iar a ocoli procedurile democratice ale construcției urbane, a neglija dialogul cu opinia publică riscă să instaleze o fractură între autorități, cercurile profesionale și societatea civilă. Semnele prevestitoare ale unei crize au ieșit la iveală deja - cum s-a întâmplat cu unele proiecte recente (Cathedral Plaza, Piața Revoluției, Parcul Bordei, Roșia Montană).

Realitățile urbane din România și aspectele critice ale spațiului amenajat sunt evocate critic de documentele comunității internaționale și în primul rând ale Uniunii

Europene. Corupția, priorități manevrate de interese sectare, degradarea peisajului și starea de subdezvoltare quasi-generalizată a locuirii și infrastructurii instituțiilor sociale sunt fenomene de mare profunzime, vizibile la tot pasul. Ele sunt și vor fi monitorizate fără menajamente și după aderarea la UE, conform standardelor ce funcționează în comunitatea europeană pentru toate componentele spațiului urban și amenajării sale.

Cei ce observă evoluțiile modernității urbane sunt conștienți de schimbarea survenită în ultimul deceniu. Programele "monocrome" (mari edificii de spectacol superechipate, muzee, sedii ale culturii "înalte") au lăsat locul unor formațiuni multifuncționale, intens folosite, care încurajează interacțiunea între grupuri și orientări multiple. Centrul Pompidou din Paris, Muzeul Gugenheim din Bilbao sau Architektur Zentrum din Viena sunt exemplare pentru această orientare. Spațiul public în multele sale ipostaze, ca domeniu unde se învață și se exersează regulile existenței democratice, va interveni tot mai mult ca un criteriu principal în aprecierea calității arhitecturii și ideilor urbanistice.

Grupurile profesionale, reprezentanții comunității și cei din sfera politicii se intâlnesc în jurul problemelor urbane. Nu e un secret pentru nimeni că proiectele de amenajare au rolul de vedete atunci când alegeri se pierd sau se câstigă. Realitatea urbană și devenirea arhitecturii noastre au nevoie de comunicare constantă, vie cu publicul, de locuri de contact între mediul liberal de afaceri, guvernarea și administrarea orașelor, conștiința identității, cultura "înaltă", cultura alternativa (o fațetă activă a vieții urbane) și profesiunile asociate. Politicile urbane se dezvoltă în timp, ele au nevoie de solidaritatea comunității, de instalarea unor practici curate, de stimularea inovației profesionale și de o administrație din care să elimine corupția.

Asemenea locuri funcționează peste tot în lume. Institutul NAI de la Rotterdam nu are nevoie de prezentare, centre și muzee dedicate culturii urbane mai mari sau mai mici sau super-celebre exista și la Tallin, și la Amsterdam, la Centrul Georges Pompidou sau la Pavilionul Arsenalului de la Paris. La Barcelona sunt câteva asemenea centre, ca și la Chicago, Moscova, Montreal, la Riga, Vilnius, Praga, Istanbul sau la Athaeneum din Philadelphia - pentru a nu cita decât câteva dintre cele mai vizibile. Nu sunt instituții înghețate în programe muzeale ci platforme bine organizate, susținute de autorități, dar în stare să genereze fondurile de care au nevoie.

Inițiativa Centrelor de Cultură Urbană și Arhitecturală pornește de la convingerea că protecția peisajului natural și construit, arhitectura de calitate și organizarea urbanistică rațională au un rol fundamental în societatea modernă și sunt chestiuni de interes public, importante nu numai pentru cultura și imaginea de azi a României ci pentru destinul său pe termen lung.

Iată câteva argumente pentru instalarea, într-un viitor cât mai apropiat, a unor **CENTRE DE CULTURĂ URBANĂ și ARHITECTURĂ**, ca pași valabili pentru modernizarea de profunzime și actualizarea organică a spațiului urban din România.

1.2. DREPTUL DE SEMNATURĂ AL ARHITECTULUI (conductorului arhitect)

1.2.1. - Domeniul de competență

Dreptul de semnătură pentru proiectarea de arhitectură este stabilit de Legea 184/2001 republicată și îi conferă arhitectului (conductorului arhitect) exclusivitatea elaborării și semnării proiectelor de arhitectură pentru materializarea cărora legea impune obținerea autorizației de construire, corespunzător mărimii lucrărilor, destinației și categoriei lor de importanță.

Prin exercitarea dreptului de semnătură arhitectul (conductorul arhitect) își asumă, în fața autorităților și a beneficiarului, întreaga responsabilitate profesională pentru calitatea și legalitatea soluțiilor de arhitectură propuse, manifestând întregul său talent, conștiinciozitate și probitate în proiectarea lucrărilor contractate. De asemenea, arhitectul cu drept de semnătură poate să verifice în timpul execuției lucrărilor conformitatea acestora cu autorizația de construire.

Conductorul arhitect cu drept de semnătură poate elabora și semna numai proiecte de arhitectură pentru construcții încadrate la categoria de importanță redusă (precizate la subcapitolul 2.2, pct. 2.2.2.4), situate în afara zonelor protejate stabilite prin lege.

Dreptul de semnătură al unui arhitect se înscrie în **TABLOUL NAȚIONAL al ARHITECȚILOR - TNA** și este valabil pe întregul teritoriu al României.

Dreptul de semnătură al unui arhitect certifică numai latura profesională a activității acestuia, care trebuie încadrată și într-o modalitate de exercitare legală din punct de vedere juridic și fiscal.

Arhitecții care nu au dobândit sau nu doresc să dobândească dreptul de semnătură își pot exercita profesia conform pregătirii universitare prin elaborarea de lucrări de proiectare care nu sunt supuse autorizării în sensul Legii 50/1991 (republicată) sau/și pot activa în administrația publică, învățământ etc.

În conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completata de Legea 289/2006 și a regulamentelui privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, coroborate cu Legea 184/2001 republicată, **dreptul de semnătură al arhitectului nu mai include și capacitatea legală de a coordona și elabora documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism (PUG, PUZ și PUD)**.

Acest domeniu profesional a intrat de la 01.01.2006 în **competența exclusivă** a **urbanistului** diplomat al învățământului superior de profil, a **arhitectului-urbanist** cu diploma obținută până în anul 2002 în cadrul învățământului superior de arhitectură-urbanism din România și a **arhitectului** cu diplomă obținută după anul 2002, cu studii postuniversitare de urbanism sau/și activitate de minimum 6 ani în domeniul urbanismului, cu **drept de semnătură în amenajarea teritoriului și urbanism** (diferențiat pe categorii de documentații), **atestat și înscris în Registrul Urbaniștilor din România - RUR** (vezi Anexa 14).

1.2.2. Acordarea dreptului de semnătură pentru proiectarea de arhitectură se face de către Ordinul Arhitecţilor din România - OAR în condiţiile stabilite de Legea 184/2001 republicată, atât pentru arhitecţii (conductorii arhitecţi) cetăţeni români cât şi pentru arhitecţii cetăţeni ai Uniunii Europene şi ai Confederaţiei Elveţiene.

Dobândirea dreptului de semnătură de către un arhitect (conductor arhitect) este condiţionată de:

- pregătirea universitară în domeniul arhitecturii de minim cinci ani (trei ani în cazul conductorului arhitect) finalizată cu o diplomă recunoscută de statul român, care îi conferă titlul de arhitect (conductor arhitect);
- îndeplinirea condiţiilor de onorabilitate, aşa cum sunt definite de Legea 184/2001 (republicată);
- stagiu de practică profesională de doi ani sub îndrumarea unui arhitect cu drept de semnătură (stagiul de practică profesională se reduce la un an în cazul arhitecţilor cu diplomă de master sau doctorat);
- portofoliul cu lucrări elaborate până la data solicitării dreptului de semnătură (minim trei proiecte de arhitectură pentru autorizaţia de construire - PAC, care să respecte legislaţia în vigoare, vezi subcapitolul 3.6), susţinut în faţa Comisiei naţionale de acordare a dreptului de semnatură.

Sesiunile de acordare a dreptului de semnatură se desfăşoară la sediul naţional al OAR de trei-patru ori pe an pe baza unei proceduri adoptate printr-un regulament aprobat de Consiliul Naţional.

1.2.3. Obligaţiile arhitectului (conductorului arhitect) cu drept de semnătură conform Legii nr. 184/2001 republicată sunt următoarele:

- să cunoască şi să respecte legislaţia în vigoare în domeniul proiectării şi execuţiei construcţiilor şi cea referitoare la exercitarea profesiei de arhitect;
- să respecte normele de conduită profesională stipulate în Codul deontologic al profesiei de arhitect;
- să respecte şi să promoveze interesele beneficiarului în toate relaţiile cu acesta în acord cu interesul public şi cu exigenţele profesiei.

1.3. EXERCITAREA DREPTULUI DE SEMNATURĂ

1.3.1. Modalităţile de exercitare ale profesiei de arhitect cu drept de semnătură trebuie să asigure acestuia o cât mai mare independenţă profesională. Aceasta este garantată prin Legea 184/2001 republicată şi trebuie să-l ferească pe arhitect de ingerinţele administrative şi de subordonarea faţă de alţi factori de decizie din domeniul construcţiilor şi investiţiilor.

Practicarea profesiei de arhitect cu drept de semnătură se poate face fie în sectorul privat cât şi în cel public, principalele modalităţi fiind următoarele:

a - BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, conceput ca forma specifică de exercitare a profesiunii de arhitect, este organizat în conformitate cu Legea 184/2001 republicată şi se înfiinţează de către un arhitect cu drept de semnătură prin înregistrarea la Filiala OAR la care este înscris şi se declară la Administraţia

Financiară în a cărei rază de competenţă se afla sediul biroului.

Biroul individual de arhitectură funcţionează în condiţii similare cu cele ale biroului notarial sau de avocatură, poate angaja salariaţi şi poate îndeplini calitatea de proiectant general, având competenţa de a contracta lucrări de proiectare de orice complexitate şi importanţă, pentru care arhitectul cu drept de semnătură poate să îndeplinească rolul de şef de proiect.

b - ASOCIAT (ACŢIONAR) LA O SOCIETATE COMERCIALĂ (S.R.L. sau S.A.) înscrisă în condiţiile legii la Registrul Comerţului, cu obiectul principal de activitate proiectarea în domeniile arhitecturii, urbanismului şi construcţiilor.

În perioada 1991-2001 a fost singura posibilitate legală a unui arhitect de a înfiinţa un birou de arhitectură, care să poată contracta lucrări de proiectare în calitate de proiectant general, implicit să angajeze salariaţi sau colaboratori pentru realizarea acestora.

Pentru a asigura societăţii comerciale profilul profesional caracteristic unui birou de arhitectură este necesar ca arhitectul sau arhitecţii cu drept de semnătură asociaţi (acţionari) să deţină majoritatea părţilor sociale sau a acţiunilor şi unul dintre ei să îndeplinească calitatea de administrator - director executiv al societăţii.

Societăţile comerciale de proiectare se deosebesc în mod esenţial de birourile individuale de arhitectură atât prin forma juridică de organizare cât şi prin modul de impunere fiscală. În cazul societăţilor comerciale impozitarea se raportează la cifra de afaceri sau la profit, iar în cazul birourilor individuale impunerea fiscală este de tipul celei pe venitul individual, rezultat după deducerea cheltuielilor admise prin lege în activitatea biroului.

Funcţie şi de reglementările fiscale, organizarea unui birou de arhitectura sub forma de societate comercială de tip S.R.L. cu un asociat unic sau cu maxim doi - trei asociaţi (tot arhitecţi) rămâne şi în prezent o posibilitate rezonabilă de exercitare a profesiei de arhitect (vezi şi subcapitolul 1.5).

c - SALARIAT AL UNEI SOCIETĂŢI COMERCIALE (S.A., S.R.L.) care are în obiectul de activitate proiectarea.

Este o forma improprie de practicare a dreptului de semnătură, care limitează exercitarea liberală a profesiei, arhitectul neputând să-şi desfăşoare activitatea în condiţii de independenţă, fiind subordonat de regulă unor interese străine meseriei.

De multe ori societăţile comerciale care activează în domeniul construcţiilor sau investiţiilor, folosesc arhitecţi cu drept de semnătură salariaţi pentru a putea oferi proiecte la preţuri derizorii, condiţionând aceasta de încredinţarea execuţiei lucrării respective.

În contractul de muncă arhitectul salariat trebuie să negocieze modul de exercitare a dreptului de semnătură (în condiţiile respectării onorariilor de referinţă stabilite de OAR) şi a drepturilor de autor pentru proiectele pe care le elaborează în cadrul societăţii respective.

Modalitatea de exercitare a profesiei poate fi aleasă sau schimbată oricând funcţie de opţiunile arhitectului şi trebuie declarată la OAR prin Filialele teritoriale pentru menţionarea în TNA.

În funcţie de conjunctura profesională două sau mai multe birouri individuale

sau societăți comerciale de proiectare se pot asocia, pe bază de contract, pentru executarea unor lucrări de proiectare.

1.3.2. Incompatibilități în exercitarea dreptului de semnătură

Conform Legii 184/2001 (republicată) un arhitect (conductor arhitect) nu poate să-și exercite dreptul de semnătură în următoarele situații:

- dacă îndeplinește pentru același proiect funcția de verificator tehnic atestat, de expert tehnic sau de consilier ales în cadrul administrației publice implicate în procesul de avizare sau de autorizare;
- când la aceeași lucrare de construcție are și calitatea de constructor (antreprenor) sau de furnizor de materiale;
- este funcționar public în cadrul autorității administrației publice centrale sau locale care are în competența avizarea, autorizarea și controlul lucrării în cauză sau dacă prin funcția publică deținută intră în incidența legislației în vigoare privind anticorupția;
- dacă are suspendat dreptul de semnătură ca urmare a unei sancțiuni disciplinare aplicate de către OAR în condițiile Legii 184/2001 republicată;
- este condamnat printr-o hotărâre judecătorească definitivă pentru fapte penale legate de exercitarea profesiei de arhitect sau ca pedeapsă complementară pentru săvârșirea unei infracțiuni în legătură cu exercitarea profesiunii.

1.3.3. Onorariul (tariful de proiectare) constituie un drept al arhitectului cu drept de semnatură, negociat în mod liber cu beneficiarul (clientul) și reprezintă costul lucrărilor de proiectare elaborate pe baza unui contract.

Prin asumarea proiectării unei investiții, respectiv prin soluțiile propuse în proiect, arhitectul practic preia printre altele și responsabilitatea bunei gestionări a resurselor financiare ale beneficiarului. Având în vedere și numai acest aspect al practicii de proiectare, onorariul trebuie să asigure nivelul financiar corespunzător îndeplinirii în cele mai bune condiții a tuturor misiunilor profesionale asumate prin contract, cu respectarea legislației în vigoare și a tuturor exigențelor consacrate în practica profesională.

Tendința unor beneficiari de a încredința proiectarea unei construcții numai după criteriul celui mai mic onorariu are consecințe negative, care se reflectă atât în nivelul calitativ al proiectului cât și al viitoarei lucrări. Realitatea constatată în practica din ultimii ani ne arată, fără excepție, că acceptarea unor onorarii subevaluate nu asigură bugetul de timp și interesul necesar unui studiu aprofundat și complet al problemelor ridicate de tema beneficiarului și găsirii soluțiilor pentru lucrarea de proiectare contractată.

Conform Legii 184/2001 (republicată) **onorariul de proiectare trebuie să respecte un nivel de referință care este aprobat de Ordinul Arhitecților din România**, cu avizele Ministerului Culturii și Cultelor și Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și care are în vedere asigurarea unei remunerări rezonabile a efortului de proiectare.

În cazul unui proiect complex (cuprinzând toate fazele de proiectare și toate

specialitățile: arhitectură, structură, instalații generale) **onorariul de proiectare de bază este stabilit ca o cotă procentuală din valoarea estimată a investiției**, corectată după caz de coeficienți determinați de specificul amplasamentului și al construcției proiectate sau care țin de politica de marketing a biroului/firmei de proiectare.

Din onorariul de bază pentru un proiect complex, cota pentru proiectul de arhitectură se recomandă să fie de 40 - 60%, la care se adaugă 6-10% din valoarea totală a contractului pentru arhitectul șef de proiect, restul se defalcă pe specialități, funcție de ponderea acestora în elaborarea proiectului.

Pentru proiectele cu specific preponderent de arhitectură, a îndeplinirii numai a unor misiuni suplimentare (extraservicii) sau pentru consultanță onorariul se poate calcula pe bază orară.

La onorariul de proiectare de bază se mai pot adăuga, după caz, onorariile pentru îndeplinirea unor misiuni suplimentare, cum ar fi:

- întocmirea de relevee;
- elaborarea proiectului pentru autorizația de desființare - PAD și a documentațiilor pentru obținerea avizelor aferente acestuia;
- elaborarea unor studii specifice solicitate prin certificatul de urbanism;
- elaborarea documentațiilor de urbanism (PUZ, PUD);
- elaborarea proiectelor de decorațiuni interioare sau/și de stereotomie;
- întocmirea de materiale de prezentare, simulări video, machete;
- obținerea avizelor și autorizației de construire (desființare) etc.

Onorariul de proiectare de bază nu cuprinde costurile pentru verificările tehnice ale proiectului, expertizele tehnice, studiu geotehnic, ridicarea topografică a terenului etc.

Metodologiile de calcul ale onorariilor de proiectare, corespunzător misiunilor asumate de catre arhitect și claselor (tipurilor) de construcții sunt prezentate detaliat în partea I MISIUNI și ONORARII, Capitolul 3.

1.3.4. Dreptul de autor al arhitectului pentru proiectele sau studiile elaborate este în principiu recunoscut de legislația românească în vigoare, prin aplicarea Legii 8/1996 privind dreptul de autor, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea protejării dreptului de autor pentru un proiect original (exprimat grafic în planșe, simulări video pe calculator, fotografii etc.) arhitectul trebuie să aibă în vedere cel puțin următoarele:

- înscrierea conform Legii 184/2001 republicată a proiectului la **Oficiul de dată certă** din cadru Filialei OAR de care aparține;
- prevederea explicită în contractul de proiectare a dreptului de autor a arhitectului, cu precizarea clară a limitelor în care beneficiarul poate să folosească proiectul care face obiectul contractului;
- prevederea în contractul de muncă de clauze privind reglementarea dreptului de autor, în cazul arhitectului salariat al unei societăți comerciale.

Arhitectul are dreptul de a revinde sau face public proiectul, sub rezerva protejării intereselor beneficiarului. Acesta poate face publică lucrarea proiectată de

arhitect cu obligaţia precizării autorului.

În mod practic recunoaşterea daunelor morale rezultate din încălcarea dreptului de autor se poate face prin prezentarea cazului în faţa Comisiilor de disciplină ale OAR (de la nivel teritorial şi naţional).

Recuperarea daunelor materiale generate de încălcarea dreptului de autor este foarte anevoioasă şi se obţine numai pe cale judecătorească.

Din punctul de vedere al OAR plagiatul constituie o încălcare gravă a Codului deontologic sancţionată conform Legii 184/2001 republicată.

Codul deontologic al profesiei de arhitect prevede modalităţile de protejare a dreptului de autor în cazul schimbării arhitectului unei lucrări pe parcursul elaborării acesteia.

1.3.5. Asigurarea profesională reprezintă un mijloc prin care se pot evita sau diminua neplăcerile care decurg din unele erori de proiectare, dând o garanţie beneficiarului că îşi va putea recupera daunele în astfel de situaţii. Această formă de protecţie este obligatorie în spaţiul Uniunii Europene condiţionând practica profesională, dar care în România practic se aplică încă sporadic.

Asigurarea profesională se poate stabili direct între un birou de arhitectură şi o societate de asigurări pentru o anumită lucrare sau pentru întreaga activitate a biroului respectiv.

Un deziderat al OAR, materializat într-o primă fază la Filiala teritorială Bucureşti, este cel al încheierii unei asigurări profesionale colective, de care să beneficieze toţi arhitecţii cu drept de semnătură care au cotizaţia achitată la zi, în limita unui plafon de despăgubire rezonabil.

1.3.6. Răspunderea disciplinară

Membrii OAR răspund disciplinar pentru nerespectarea prevederilor Legii 184/2001 republicată, a Codului deontologic al profesiei, a hotărârilor adoptate de forurile de conducere ale OAR, precum şi pentru orice abateri săvârşite în legătură cu profesia sau în afara acesteia şi care aduc prejudicii prestigiului profesiei de arhitect.

Activitatea jurisdicţională a OAR este exercitată la nivelul filialelor prin Comisiile teritoriale de disciplină şi la nivel naţional prin Comisia naţională de disciplină, urmărind soluţionarea următoarelor situaţii:

- litigiile de natură profesională dintre arhitecţi membrii OAR privind concurenţa neloială, nerespectarea dreptului de autor, plagiatul sau alte încălcări ale relaţiilor colegiale, aşa cum sunt definite prin Codul deontologic al profesiei de arhitect;
- sesizările primite de la terţi, nemembrii OAR (beneficiari, alte persoane fizice sau juridice) care se consideră lezate într-un fel de activitatea profesională a unui arhitect (conductor arhitect) membru OAR, de regulă pentru încălcări ale clauzelor contractuale, malpraxis, alte abateri de la Codul deontologic sau ale legislaţiei profesiei de arhitect;
- autosesizarea comisiei de disciplină în cazul unor abateri grave care afectează interesele profesiei sau interesul public.

Procedura judecării abaterilor este prevăzută în Regulamentul OAR şi se completează după caz cu prevederile Codului de Procedura Civilă.

Sancţiunile disciplinare care se pot aplica membrilor OAR sunt:

a - avertismentul,

b - votul de blam,

care se propun prin hotărâri ale Comisiilor teritoriale de disciplina şi sunt puse în aplicare de către Colegiul director teritorial;

c - suspendarea pe o perioadă de 6-12 luni a dreptului de semnătură,

d - suspendarea pe o perioadă de 6-12 luni a calităţii de membru al OAR,

care se propun de către Comisiile teritoriale de disciplina, însuşite prin hotărâri ale Comisiei naţionale de disciplină şi se pun în aplicare de Consiliul naţional al OAR.

Împotriva hotărârii Comisiei teritoriale de disciplină prin care s-a aplicat una dintre sancţiunile precizate la pct. a şi b se poate formula contestaţie la Comisia naţională de disciplină în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii. Împotriva hotărârii Comisiei naţionale de disciplina se poate formula contestaţie la instanţa judecătoreasca de contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii.

În condiţiile neînceperii procedurilor de judecare a abaterilor profesionale, aplicarea sancţiunilor se prescrie în termen de doi ani de la săvârşire.

În cazul în care instanţele judecătoreşti pronunţă hotărâri definitive de condamnare a unui arhitect cu drept de semnătură pentru fapte penale legate de exercitarea profesiei de arhitect sau aplică sancţiunea complementară a interdicţiei de exercitare a acestei profesii, o copie după dispozitivul hotărârii va fi comunicat filialei teritoriale a OAR pentru radierea din tabloul arhitecţilor.

1.3.7. Semnătura de complezenţă a unui arhitect (conductor arhitect) cu drept de semnătură pe un proiect de arhitectura întocmit de către o persoană cu altă calificare decât cea de arhitect este interzisă, contravenind Codului deontologic al profesiei de arhitect şi este sancţionată disciplinar conform Legii 184/2001 republicată şi Regulamentului OAR.

Conform Legii 50/1991 republicată cu modificarile şi completarile ulterioare, întocmirea şi semnarea proiectelor de arhitectură pentru autorizaţia de construire de către alte persoane sau de către alţi specialişti decât arhitecţii sau conductorii arhitecţi cu drept de semnătură constituie infracţiune, pedepsită cu amendă penală sau cu închisoare de la 3 luni la 3 ani. În consecinţă, practicarea semnăturii de complezenţă se încadrează juridic ca faptă care favorizează infractorul (vezi şi Capitolul 3, pct. 3.6.6.1).

1.4 RELAŢIA ARHITECT - BENEFICIAR, CONTRACTUL DE PROIECTARE

1.4.1. Beneficiarul este orice persoana fizică sau juridică, instituţie particulară sau publică, cu iniţiativă în domeniul investiţiilor în construcţii, care apelează şi beneficiază de calităţile creatoare ale unui arhitect. Relaţia arhitect - beneficiar trebuie sa fie un joc echilibrat, de parteneriat, desfăşurat cu respectarea

competențelor fiecăreia dintre părți, în avantajul noii construcții care îi va reprezenta în mod specific pe fiecare.

Considerăm că fiecare beneficiar își alege arhitectul corespunzător nivelului său de cultură și pregătire, cum și fiecare arhitect își are beneficiarii corespunzător modului sau de înțelegere și de abordare a problematicii profesionale.

În mod inevitabil este dezavantajos și pentru beneficiar și pentru condiția profesionala a arhitectului abordarea colaborării dintre cele două părți la nivelul unei simple relații de prestări de servicii, redusă în unele cazuri numai la întocmirea formală a documentațiilor pentru avizarea și autorizarea construcției și care de cele mai multe ori nu au o mare legătură cu lucrarea care se va executa sau este deja executată.

Este important că beneficiarul să fie receptiv la noutăți, să respecte misiunile arhitectului și să aibă încredere în propunerile și soluțiile avansate de către acesta, în calitate de specialist angajat în domeniu.

De asemenea, este necesar ca arhitectul, pe lângă competența profesională, să dovedească abilitatea și măiestria de a prelucra din punct de vedere arhitectural tema beneficiarului, folosind modalitățile de prezentare cele mai expresive și mai lămuritoare, încât cu tact să-i expliciteze și să-l convingă pe beneficiar de oportunitatea soluțiilor propuse. Se pot astfel evita situațiile, din păcate frecvent întâlnite, când arhitectul și beneficiarul gândesc fiecare un alt obiect de arhitectură, neînțelegerile de percepție ale soluțiilor avute în vedere de către arhitect ieșind la iveală, uneori dramatic, numai în momentul punerii în operă a proiectului.

De fapt, împlinirea fericită a relației beneficiar - arhitect este condiționată de concilierea armonioasă a pozițiilor celor două părți, cea a beneficiarului manifestată pe fondul determinării financiare și cea a arhitectului susținută de concepții profesionale, care dacă nu au puncte de convergență cu aspirațiile și dorințele beneficiarului nu au șanse pozitive de finalizare.

Abordarea atotștiutoare și arogantă a problematicii ridicate de conceperea și realizarea unei construcții, atât de către arhitect, că principal specialist în domeniu, cât și de către beneficiar, datorită condiționării materiale pe care o deține, conduce în realitate la ratarea intențiilor ambelor părți, oricât ar fi de promițătoare la început.

Trebuie să fim convinși că nici o *"casă frumoasă"* nu s-a făcut fără aportul hotărâtor al unui arhitect, în sensul plenar al termenului, cum nici o creație de arhitectură, oricât ar fi de îndrăzneață, nu s-a împlinit decât prin încrederea și susținerea materială a unui comanditar.

Relația dintre arhitect și beneficiar, în vederea elaborării unui proiect pentru un obiect de investiție, trebuie să fie consemnată într-un contract, care să stipuleze toate obligațiile, drepturile și condițiile pentru îndeplinirea acestuia.

1.4.2. - Contractul de proiectare este rezultatul negocierii directe și libere dintre arhitect (proiectant) și beneficiar și care trebuie să stipuleze cel puțin următoarele:
a - PĂRȚILE CONTRACTANTE - proiectantul (general sau de specialitate) **și beneficiarul**, cu menționarea tuturor datelor de identificare ale ambelor părți, și anume:

- denumirea biroului de arhitectură (societate comerciala sau birou individual) şi a societăţii comerciale care are calitatea de beneficiar sau numele şi prenumele acestuia (în cazul persoanelor fizice);
- adresele complete ale sediilor/domiciliului;
- numărul de înregistrare la Registrul Comerţului sau în TNA în cazul biroului individual de arhitectură, codul unic de înregistrare (codul fiscal), atributul fiscal, codul numeric personal CNP (în cazul titularului biroului individual de arhitectură si/sau beneficiarului persoană fizică);
- contul bancar pentru fiecare din părţi, după caz;
- numele - prenumele şi calitatea reprezentanţilor biroului de arhitectură şi ale beneficiarului (persoana juridică).

b - OBIECTUL CONTRACTULUI - la care trebuie să se precizeze cu toată claritatea:
- obiectul de investiţie pentru care se elaborează proiectul (funcţiuni, amplasament-adresă, regimul de înălţime şi suprafaţa desfaşurată estimată, alte caracteristici ale noii construcţii sau ale amplasamentului);
- calitatea de proiectant general sau de specialitate;
- misiunile (serviciile) profesionale de bază şi suplimentare contractate;
- alte proiecte de specialitate contractate (după caz structură, instalaţii etc.) şi fazele de proiectare şi conţinutul acestora;
- alte servicii conexe sau suplimentare proiectării propriu-zise (cum ar fi: studiul geotehnic, ridicare topo, expertize tehnice, obţinerea avizelor şi a autorizaţiei de construire/desfiinţare etc.).

În funcţie de complexitatea investiţiei misiunile arhitectului, fazele de proiectare, conţinutul proiectelor, a documentaţiilor şi altor servicii de proiectare contractate trebuie să fie detaliate într-o anexă la contract, întocmită corespunzător cu conţinutul-cadru al fazelor de proiectare detaliate în Capitolele 2, 3 şi 4.

c - VALOAREA CONTRACTULUI rezultată din însumarea onorariilor de proiectare pentru misiunile de bază, suplimentare şi a altor servicii conexe proiectării care fac obiectul contractului şi este exprimată în lei (RON) la care se adaugă cota de TVA. În cazul stabilirii valorii contractului în Euro sau USD se va preciza că plata se va face în lei, la cursul BNR din data facturării.

Este recomandabil ca într-o anexă să se prezinte modul de calcul al valorii contractului, cu specificarea explicită a includerii (sau după caz a neincluderii) în valoarea totală a costurilor pentru documentaţiile sau misiunile (activităţile) suplimentare sau conexe proiectării necuprinse în onorariul de bază, cum ar fi:
- amenajările şi decoraţiunile interioare;
- proiectul de stereotomie;
- amenajările exterioare construcţiei;
- verificarea tehnică a proiectului;
- expertiza tehnică;
- studiul geotehnic, ridicările topo şi releveele (după caz);
- elaborarea PUZ sau PUD;
- proiectele pentru racorduri sau devieri de reţele edilitare;
- întocmirea documentaţiilor pentru avize/acorduri şi autorizaţia de construire

şi de desfiinţare (dacă este cazul) şi eventuala obţinere a acestora;
- întocmirea de materiale de prezentare, simulări video, machete, editarea de copii suplimentare ale proiectului;
- asistenţa tehnică;
- consultanţa pentru alegerea terenului (studiul de amplasament) sau/şi a constructorului etc.

Valoarea de proiectare negociată cu beneficiarul nu poate fi mai mică decât cea determinata conform onorariilor de referinţă aprobate de către OAR, prezentate în partea I MISIUNI şi ONORARII, Capitolul 4.

În valoarea de proiectare contractată nu se includ taxele legale pentru obţinerea avizelor/acordurilor şi a autorizaţiei de construire (desfiinţare) a căror plată constituie o obligaţie exclusivă a beneficiarului.

d - TERMENELE DE ELABORARE ŞI EŞALONAREA PLĂŢILOR - se precizează termenele de îndeplinire ale misiunilor (serviciilor) şi fazelor de proiectare contractate corelate cu eşalonarea plăţii acestora.

e - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR, MENŢIUNI ŞI CLAUZE - care se referă la:
- condiţiile de temă care trebuiesc respectate la elaborarea proiectului (vezi Anexa 01 şi care este recomandabil să fie inclusă în contract);
- obligaţiile proiectantului privind asigurarea calităţii proiectului în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- obligaţia beneficiarului de a pune la dispoziţia proiectantului documentele şi actele de natură juridică sau administrativă privind imobilul (teren/construcţii)
- copii după dovada dreptului de proprietate asupra terenului, declaraţii notariale etc. (vezi pct. 3.5.3, mai ales în situaţia când arhitectul se ocupă şi de obtinerea avizelor şi a autorizaţiei de construire);
- respectarea termenelor de elaborare;
- condiţiile şi numărul de copii în care se predau documentaţiile de proiectare contractate;
- recepţia lucrărilor de proiectare contractate;
- stabilirea cu claritate a obligaţiilor proiectantului şi ale beneficiarului privind obţinerea avizelor şi a autorizaţiei de construire/desfiinţare;
- obligaţia arhitectului (proiectantului) de a susţine soluţiile tehnice ale proiectului în faţa organismelor abilitate de avizare şi autorizare, la solicitarea acestora, precum şi de a introduce în documentaţiile pentru obţinerea avizelor şi a autorizaţiei de construire/desfiinţare a modificărilor şi condiţiilor impuse prin avizele exprimate; în aceste condiţii etapele din contractul de proiectare referitoare la elaborarea documentaţiilor pentru avize şi ale proiectelor pentru obţinerea autorizaţiilor de construire/desfiinţare PAC/PAD sunt de drept finalizate numai după obţinerea acestora;
- dreptul de autor al arhitectului asupra proiectului şi limitele în care beneficiarul poate folosi proiectul;
- obligaţia beneficiarului de a plăti lucrările de proiectare contractate conform graficului de eşalonare a acestora;
- modul de asigurare a garanţiilor de bună execuţie a lucrărilor contractate şi

cuantumul acestora;
- penalități pentru ambele părți în cazul nerespectării clauzelor contractuale;
- confidențialitatea contractului;
- definirea cazurilor de forță majoră;
- modul de soluționare a eventualelor litigii;
- modalitățile de modificare, completare sau de reziliere ale contractului etc.

În finalul contractului se vor preciza numărul de exemplare în care a fost redactat, data semnării și data când intră în vigoare.

Contractul va fi însoțit de următoarele anexe, care fac parte integrantă din acesta:
- tema de proiectare (conform Anexei 01);
- conținutul cadru al documentațiilor care fac obiectul contractului;
- fișa privind calculul valorii contractului.

În cazul investițiilor din fonduri publice contractul de proiectare trebuie să respecte prevederile legale stipulate în OUG 60/2001 privind achizițiile publice și Ordinul comun MFP 1013/6.06.2001 și MLPAT 874/12.06.2001 privind aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii, Anexa 1 - Secțiunea V - conținutul cadru al contractului.

Pentru definitivarea unui contract de proiectare cu un partener privat se recomandă consultarea modelelor din **partea I MISIUNI și ONORARII - Capitolul 4.**

Finalizarea și predarea proiectului către beneficiar se va consemna în procese-verbale pentru fiecare fază (etapă) contractată și, respectiv, facturată, care să ateste îndeplinirea tuturor obligațiilor care reveneau părților în condițiile stabilite în contractul de proiectare.

1.5 BIROUL DE ARHITECTURĂ - ASPECTE GENERALE PRIVIND ORGANIZAREA ȘI CONDUCEREA ACESTUIA

Liberalizarea inițiativei profesionale după anul 1990 a condus la reluarea activității de proiectare pentru arhitectură în echipe mici și medii, grupate în jurul unui arhitect sau a câtorva arhitecți cu experiență și/sau inițiativă profesională, care alcatuiesc birouri de arhitectură (în acest caz celelalte părți specializate ale proiectului fiind elaborate prin subproiectanți).

Din punct de vedere al formei juridice un birou de arhitectură poate fi organizat ca societate comercială cu obiectul principal de activitate proiectarea pentru arhitectură, de regulă de tip "S.R.L." cu asociat unic sau doi-trei arhitecți asociați sau ca birou individual de arhitectură înființat de un arhitect cu drept de semnatură în condițiile Legii 184/2001 republicată (vezi și pct. 1.3.1).

1.5.1. - Atributiile și responsabilitățile arhitectului - coordonator al biroului de arhitectură

Pe lângă îndeplinirea misiunilor strict profesionale, arhitectul cu drept de semnatură (sau grupul de arhitecți), care își asumă responsabilitatea, inclusiv riscul conducerii și întreținerii unui birou de arhitectură, trebuie să acționeze constant ca

un bun manager pentru a putea menține în condiții de rentabilitate activitatea biroului respectiv, preocupându-se simultan atât de aspectele tehnico-profesionale cât și de cele de gestiune și administrație curentă. Acestea din urmă putând să greveze bugetul de timp mai mult decât activitățile care țin strict de conceperea și elaborarea propriu-zisă a proiectelor.

Pentru organizarea și conducerea biroului de arhitectură arhitectul-coordonator (care de fapt este patronul acestuia sau patronii în cazul arhitecților asociați) trebuie să aibă constant câteva preocupări principale după cum urmează:

a - Prospectarea permanentă a pieței de proiectare și abordarea tuturor cererilor de ofertă de proiectare compatibile cu profilul biroului, pentru asigurarea comenzilor de proiectare necesare unui ritm constant de activitate și prefigurarea acesteia cel puțin pentru un viitor imediat. Pentru aceasta se va forma o echipă sub directa conducere a arhitectului-coordonator, pentru elaborarea ofertelor, a ilustrărilor de temă și a prezentărilor de proiecte, pentru participarea la concursurile de arhitectură.

b - Formarea unei imagini pozitive a biroului de arhitectură prin:

- calitatea proiectelor elaborate;

- seriozitatea manifestată în relațiile cu beneficiarii (clienții) și colaboratorii externi;

- vizibilitatea activității de proiectare, realizată printre alte prin întreținerea și dezvoltarea de relații personale în mediul construcțiilor și în cel investițional, site pe internet, catalog (pliant) cu proiectele reprezentative, participarea și implicarea în activități și evenimente din domeniul profesional (expoziții, simpozioane etc.), dar și din domenii complementare, eventual publicitate în buletine (cataloage) informative pentru construcții și/sau în presă;

- adoptarea unui brand specific care să fie reconoscibil în toate documentele emise de biroul respectiv (cel puțin sigla biroului trebuie să se regăsească pe mape, dosare, ștampila de firmă, foile de prezentare ale proiectului, cartușul de identificare al planșelor, etichete, foi cu antet, plicuri, agende, calendare, cărți de vizită etc.).

c - Stabilirea unor relații de parteneriat cu beneficiarii (clienții), pe baza unor contracte de proiectare atent formulate, în ceea ce privește obiectul contractului, misiunile de bază și suplimentare asumate, tariful de proiectare și clauzele juridice (vezi Capitolul 4 - modele de contract din partea I și pct. 1.4.2. din partea a II-a).

d - Constituirea unui spirit de echipă în cadru biroului de arhitectură prin instituirea unor reguli de organizare internă elastice, dar cu precizarea clară și respectarea, preferabil într-un mod tacit și colegial a ierarhiilor, competențelor și atribuțiilor, la toate nivelele: patron-arhitect coordonator al biroului, arhitect angajat cu responsabilități în coordonarea și elaboratorarea documentațiilor, arhitect proiectant, arhitect stagiar, tehnician proiectant sau operator PC, secretară, după caz.

e - Stabilirea condițiilor contractuale de angajare a personalului conform legislației în vigoare, cu mențiuni speciale privind:

- modul de execitare a dreptului de semnatură pentru arhitecții angajați (de regulă ar trebui ca arhitectul-asociat unic sau arhitecții asociați ai biroului de

arhitectură să-şi exercite dreptul de semnatură pentru toate proiectele elaborate, asumându-şi calitatea şi responsabilitatea de şef de proiect);

- drepturile de autor, care revin de drept biroului de arhitectură, arhitecţii angajaţi având din acest punct de vedere calitatea de coautori sau colaboratori;

- condiţiile de activitate şi competenţele pentru arhitecţii stagiari.

f - Coordonarea şi elaborarea de proiecte în calitatea de şef de proiect.

g - Instituirea unui sistem de calitate a proiectelor elaborate care implică printre altele:

- întocmirea unui manual intern de calitate (cerinţa minimă impusă de ISC în vederea susţinerii modului de realizare a calităţii proiectelor pentru categoriile normale şi reduse de importanţă ale construcţiilor); în manualul de calitate trebuie să se precizeze modul de asigurare prin proiect a calităţii construcţiilor, conţinutul-cadru al proiectelor (în toate fazele de elaborare), urmărirea de şantier, cadrul legal, modul de contractare a proiectelor (vezi Capitolul 4 din partea I şi Capitolele 2, 3, 4, 6 şi Anexele 01 - 10 din partea a II-a a prezentei lucrări);

- atestarea ISO, în cazul contractării de lucrări de proiectare de mare anvergură aceasta poate fi şi o cerinţă a beneficiarului pentru atribuirea proiectului;

- verificare tehnică internă a fiecărui proiect elaborat, îndeplinită de un arhitect cu mai multă experienţă din cadrul biroului (altul decât verificatorul tehnic de proiecte atestat) sau/şi de arhitectul-coordonator al acestuia;

- în cazul birourilor de arhitectură care abordează în calitate de proiectant general lucrări de complexitate şi volum mare sau foarte mare este recomandabil ca echipa internă de proiectare să fie completată cel puţin cu un consilier extern pe probleme de structură, care să asigure consultanţă de specialitare mai ales în fazele incipiente ale elaborării proiectului de arhitectură.

h - Stabilirea şi urmărirea graficului de derulare a contractelor de proiectare la nivelul întregului birou de proiectare şi asigurarea predării la termen a documentaţiilor şi a îndeplinirii tuturor clauzelor asumate.

i - Stabilirea şi urmărirea de către şeful (responsabilul) de proiect sau în cazul unui birou mic sau foarte mic de către titularul acestuia a graficului de elaborare a fiecărui proiect în parte (pe faze şi părţi de proiect, inclusiv coordonarea subproiectanţilor sau a colaboratorilor externi).

j - Instituirea sistemului de evidenţă a contractelor, a documentaţiilor elaborate şi a corespondenţei curente.

k - Reprezentarea corespunzatoare a biroului de arhitectură în relaţiile cu terţii (subproiectanţi, constructori, furnizori de materiale etc) şi cu autorităţile abilitate în avizarea şi aprobarea documentaţiilor pentru autorizarea executării lucrărilor de constucţii sau după caz pentru avizarea şi aprobarea documentaţiilor de urbanism.

l - Stabilirea de relaţii clar reglementate cu colaboratorii externi (subproiectanţii), atât în ceea ce priveşte calitatea proiectelor cât şi modul de respectare a condiţiilor de colaborare, în special în ceea ce priveşte calitatea şi asumarea responsabilităţii pentru lucrările executate şi respectarea termenelor de elaborare stabilite de către şeful de proiect, în concordanţă cu contracul încheiat cu beneficiarul.

m - Asigurarea evidenţei financiar-contabile (prin angajarea unui contabil, de regulă colaborator extern) şi verificarea periodică a cheltuielilor (cu forţa de muncă încadrată în birou, colaboratorii externi şi subproiectanţii, întreţineri curente, chirii, dotări curente sau excepţionale, consumabile, obligaţii financiare către stat etc.) raportate la volumul încasărilor efective şi la cele prezumate - se efectuează cu contabilul biroului sau numai de către titularul acestuia în cazul birourilor cu un volum foarte mic de activitate.

n - Încheierea asigurării profesionale la nivelul biroului de arhitectură sau pentru fiecare proiect în parte (vezi şi pct.1.3.5).

o - Dotarea şi echiparea biroului de arhitectură.

p - Asigurarea unei biblioteci de specialitate cu publicaţii (cărţi, albume, reviste) din domeniul arhitecturii şi construcţiilor, acte legislative, normative, cataloage de materiale şi completarea la zi a informaţiei din domeniul profesional şi cel legislativ (prin internet, abonamente la publicaţii de specialitate, participarea la activităţi profesionale etc).

q - Organizarea bazei de date a biroului de arhitectură şi a arhivei de proiecte (pe suport hârtie sau/şi electronic).

1.5.2 - Dotarea biroului de arhitectură

Un aspect foarte important, din păcate abordat superficial de multe birouri de arhitectură mai ales la începutul activităţii, este cel privind dotarea şi echiparea necesară desfăşurării unei activităţi profesionale performante.

Pentru aceasta încă de la înfiinţarea biroului de arhitectură trebuie făcut un efort investiţional, care apoi să fie continuat pe parcursul dezvoltării activităţii, pentru următoarele:

a - amenajarea şi mobilarea unui sediu, care cuprinde de regulă:

- zona (zonele) de lucru propriu-zisă (dimensionată la cca 6,00 - 10,00 mp/persoană), care poate include şi zona pentru conducerea biroului şi secretariatul;
- spaţiu de contact (cu masa de consiliu la care să se desfăşoare atât şedinţele de coordonare internă, cele cu colaboratorii externi, cât şi întâlnirile cu beneficiarii);
- spaţiu pentru realizarea machetelor, atunci când acestea nu sunt comandate la terţi;
- spaţii pentru biblioteca de specialitate, arhivă şi pentru depozitarea materialelor (eventual dulapuri în zona de lucru);
- spaţii anexă (grup sanitar, eventual oficiu care să includă şi un mic loc de luat masa şi/sau de fumat);

b - echipamente de calcul (un calculator pentru un post de lucru, cu conectare în reţea), inclusiv **achiziţionarea licenţelor pentru programele de operare**, care este o condiţie obligatorie pentru desfăşurarea unei activităţi licite;

c - echipamente pentru multiplicarea curentă - imprimantă A4/A3, copiator A3, eventual ploter (pentru editarea volumelor mari de documentaţii avându-se în vedere apelarea la centre specializate);

d - echipamente de comunicare şi informare: telefon/fax, conectare la reţeaua internet;

e - asigurarea materialelor de birotică, consumabile şi materiale de curăţenie.

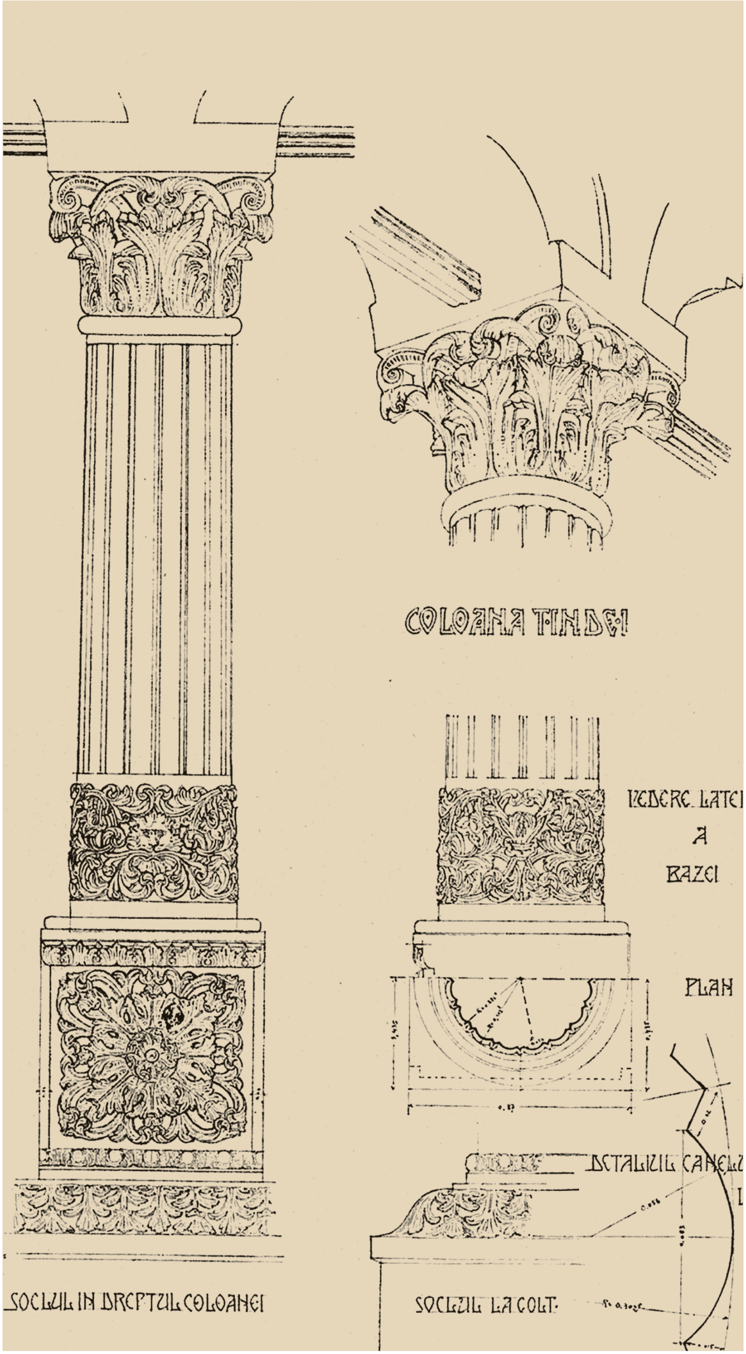
Gruparea şi relaţionarea diferitelor zone ale biroului de arhitectură este în general condiţionată de conformarea concretă a spaţiului existent şi de fondurile avute la dispoziţie, fără excepţie dotarea biroului fiind o acţiune realizată în etape, care depinde de volumul şi profitabilitatea lucrărilor de proiectare.

Este de evidenţiat că organizarea, amenajarea şi dotarea biroului de arhitectură au o pondere importantă în realizarea unui nivel corespunzător de calitate a actului de proiectare, contribuind la asigurarea reprezentativităţii şi credibilităţii întregii activităţi.

În acest sens este de respins practica, intâlnită în special în cazurile micilor birouri individuale de arhitectură, de a confunda spaţiile de lucru ale biroului cu spaţiile de locuit ale arhitectului, rezultând aşa zisele birouri de "bucătărie sau debara" (cu excepţia cazurilor când spaţiile biroului de arhitectură şi cele de locuit se pot delimita net, cu excluderea interferenţelor).

Trebuie să se conştientizeze că în activitatea unui birou de arhitectură pe lângă talent şi capacitate creativă trebuie să se dovedească şi aptitudini manageriale şi pe de altă parte trebuie să se investească financiar încă de la început.

Consideraţiile prezentate mai sus trebuiesc aplicate nuanţat, în funcţie de volumul şi specficul lucrărilor de proiectare abordate, care determină amploarea şi modul concret de organizare şi dotare ale biroului de arhitectură.



Capitolul 2
PROIECTUL

2.1. IMPORTANȚA PROIECTULUI

Proiectul trebuie să însumeze, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către beneficiar.

Proiectul cuprinde, într-o manieră unitară, toate soluțiile arhitecturale, tehnico-structurale, de instalații şi de dotare pentru noua construcție, expuse în piese desenate (planșe de ansamblu şi de detaliu) şi în piese scrise (memorii tehnice, caiete de sarcini, liste cu cantitățile de lucrări şi de materiale, specificații tehnice etc.), care răspund la toate solicitările funcționale, de amenajare şi de echipare solicitate de către beneficiar prin tema de proiectare, corelate şi interpretate în conformitate cu exigențele profesionale, urbanistice şi legislative în vigoare la momentul proiectării.

Elaborarea proiectului este rezultatul colaborării unei echipe formate din arhitecți şi ingineri cu pregătire universitară corespunzătoare fiecărui domeniu în parte, coordonată de către un arhitect cu drept de semnătură în calitate de șef de proiect.

Oricât este de mică sau de mare, oricât de importantă sau de puțin importantă, o construcție este supusă aceloraşi solicitări la care trebuie să răspundă corespunzător cerințelor de calitate impuse prin normativele tehnice şi legislația în vigoare.

Este un fapt care nu mai trebuie demonstrat că execuția unei construcții fără o concepție coerentă exprimată printr-un proiect complex (care respectă toate fazele de elaborare pentru toate specialitățile implicate în realizarea acesteia) conduce la rezultate nedorite atât din punct de vedere tehnico-funcțional, cât şi plastico-arhitectural, impunându-se remedierea sau modificarea unor lucrări abia executate, cu eforturi financiare suplimentare care pot să depășească cu mult costurile unui proiect complet elaborat de la început.

Din necunoaşterea sau neînțelegerea importanței şi utilității proiectului complex, unii beneficiari dar şi unii arhitecți se rezumă la un minim reprezentat de comandarea, respectiv întocmirea numai a documentațiilor necesare obținerii avizelor şi a autorizației de construire, cu încălcarea prevederilor legale care stabilesc că proiectul pentru autorizația de construire este numai un extras din proiectul tehnic necesar pentru executarea propriu-zisă a lucrărilor de construire.

2.2. ASIGURAREA PRIN PROIECT A CALITĂȚII CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere caracterul dual al unei construcții, de obiect utilitar cu valențe estetice, calitatea plastico-arhitecturală şi tehnico-funcțională a acesteia este asigurată, de la nivel de proiect, de împletirea a două aspecte esențiale care se intercondiționează, şi anume:

a - conceptele de arhitectură, estetice și compoziționale și cele inginerești privind rezolvarea volumetric-arhitecturală și tehnică a noii construcții, a căror calitate este determinată de talentul, imaginația, pregătirea profesională și

experiența arhitectului și în egală măsură ale colaboratorilor săi ingineri;

b - cerințele de calitate impuse prin legislația în vigoare în momentul realizării construcției și la care trebuie să se alinieze soluțiile propuse.

Primul aspect are o componentă pronunțat subiectivă, greu cuantificabilă, care face obiectul evaluărilor de ordin teoretic.

Îndeplinirea celui de-al doilea aspect depinde de cunoașterea și respectarea legislației și normativelor tehnice din domeniul proiectării și executării construcțiilor.

Legea 10/1995 privind calitatea în construcții impune proiectanților următoarele obligații principale:

- precizarea prin proiect a categoriei de importanță a construcției;
- asigurarea prin proiectele și detaliile de execuție a nivelului tehnic corespunzător cerințelor de calitate, rezultate din reglementările tehnice și clauzele contractuale;
- prezentarea proiectelor elaborate în fața verificatorilor de proiecte atestați, stabiliți de către beneficiar;
- elaborarea caietelor de sarcini, a instrucțiunilor tehnice privind execuția lucrărilor, exploatarea, întreținerea și reparațiile construcțiilor, și dacă sunt solicitate, a proiectelor de urmărire a comportării în timp a acestora, precum și a documentațiilor privind postutilizarea;
- stabilirea, prin proiect, a fazelor de execuție determinante corespunzător cerințelor de calitate și participarea pe șantier la verificările legate de acestea;
- stabilirea modului de rezolvare a defectelor apărute în execuție, din vina proiectantului, precum și urmărirea aplicării pe șantier a soluțiilor adoptate, după însușirea acestora de către verificatori de proiecte atestați;
- participarea la întocmirea cărții tehnice a construcției și la recepția lucrărilor executate (la care arhitectul-șef de proiect va prezenta referatul privind conformitatea lucrărilor executate în raport cu prevederile din proiect și autorizația de construire).

Din punct de vedere legal proiectanții sunt responsabili pentru soluțiile prevăzute în proiecte timp de 10 ani de la elaborarea lor pentru părțile de arhitectură și instalații și pe toată durata de existență a construcției pentru partea de structură. Responsabilitatea proiectanților este apreciată în limitele legislației și a normativelor tehnice în vigoare la data proiectării și realizării construcției.

2.2.1. - Cerințele de calitate - în vederea asigurării unui nivel de calitate corespunzătoare prin Legea 10/1995 (în concordanță cu Directiva Consiliului CE 89/106 - privind calitatea produselor pentru construcții) se stabilesc cerințele de calitate (exigențele esențiale de performanță) la care în mod obligatoriu o construcție trebuie să răspundă pe toată durata sa de existență și anume:

2.2.1.1 - Cerința de calitate "A" - REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE - privind respectarea reglementărilor tehnice referitoare la concepția generală a structurii de rezistență pentru construcții și instalațiile aferente, în sensul asigurării satisfacerii cerințelor utilizatorilor pe întreaga durata de serviciu în condiții de exploatare normală.

Cerința de calitate "A", conform Ord. MLPAT 77/N/1996, este defalcată pe subcerințe corespunzătoare tipurilor de construcții sau structuri de rezistență și anume:

- **A1** - structuri din beton, beton armat, zidarie, lemn;
- **A2** - structuri metalice, lemn;
- **A4** - construcții rutiere, drumuri, piste de aviație, poduri, tuneluri;
- **A5** - construcții căi ferate;
- **A6** - construcții de porturi și platforme maritime;
- **A7** - construcții și amenajări hidrotehnice;
- **A9** - construcții pentru îmbunătățiri funciare;
- **Af** - terenul de fundare a construcțiilor.

2.2.1.2.- Cerința de calitate "B" - SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE - privind respectarea reglementărilor tehnice referitoare la eliminarea cauzelor care pot conduce la accidentarea utilizatorilor prin lovire, cădere, punere accidentală sub tensiune, ardere, opărire în timpul efectuării unor activități normale sau a unor lucrări de întreținere sau curățenie. în cadrul acestei cerințe se includ și măsurile arhitecturale destinate facilitării activității persoanelor cu handicap.

Cerința de calitate "B" , conform Ord. MLPAT 77/N/1996, este defalcată pe subcerințe corespunzătoare tipurilor de construcții și anume:

- **B1** - construcții civile, industriale, agrozootehnice, energetice, telecomunicații, miniere;
- **B2** - construcții rutiere, drumuri, piste de aviație, poduri, tuneluri;
- **B3** - construcții căi ferate;
- **B4** - construcții de porturi și platforme maritime;
- **B5** - construcții și amenajări hidrotehnice;
- **B7** - construcții pentru îmbunătățiri funciare;
- **B9** - construcții edilitare și de gospodărie comunală.

2.2.1.3. - Cerința de calitate "C" - SECURITATEA LA INCENDIU - privind respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice potrivit cărora construcțiile trebuiesc proiectate, realizate și exploatate astfel ca în caz de incendiu să se asigure:

- evitarea pierderilor de vieți omenești și de bunuri materiale;
- stabilitatea elementelor portante ale clădirilor pe o perioadă de timp determinată;
- limitarea izbucnirii și propagării focului și a fumului în interiorul clădirii, precum și limitarea extinderii incendiului la clădirile învecinate;
- protecția ocupanților clădirii ținând seama de vârsta, starea de sănătate și riscul de incendiu, precum și posibilitățile de evacuare în condiții de siguranță;
- protecția echipelor de intervenție.

2.2.1.4. - Cerința de calitate "D" - IGIENA, SĂNĂTATEA OAMENILOR, PROTECȚIA ȘI REFACEREA MEDIULUI - prin care se are în vedere respectarea măsurilor prevăzute în legislația și normativele de specialitate prin care o construcție să nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea ocupanților, a vecinătăților și a mediului prin:

- neasigurarea unei însoriri corecte a spațiilor interioare destinate activităților umane;
- degajarea de gaze toxice, a particulelor sau a gazelor periculoase (inclusiv în caz de incendiu);
- emisia de radiații periculoase;
- poluarea sau contaminarea atmosferei, apei sau a solului;
- defecțiuni în evacuarea apelor uzate, a fumului sau a deșeurilor solide sau lichide;
- prezenta umidității în elementele de construcții;
- umbrirea excesivă a construcțiilor învecinate;
- agresarea mediului înconjurător natural sau construit existent.

2.2.1.5. - Cerința de calitate "E" - PROTECȚIA TERMICĂ, HIDROFUGĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE se referă la adoptarea tuturor măsurilor din normativele tehnice în vigoare privind:

- conformarea construcției în ansamblu, precum și al fiecărui element ce separă spații cu temperaturi diferite în sensul asigurării protecției termice;
- reducerea necesarului de energie pentru încălzire/frig, ventilare/climatizare, producerea de apă caldă în condiții de control a temperaturii și umidității la nivelul impus de confortul utilizatorilor;
- eliminarea/limitarea pericolului de infiltrații de apă din sol sau din precipitații.

2.2.1.6. - Cerința de calitate "F" - PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI - se referă la adoptarea tuturor măsurilor privind limitarea efectelor propagării zgomotului provenit din exteriorul sau din interiorul construcției.

2.2.2. - Categoriile și clasele de importanță ale construcțiilor au ca scop stabilirea nivelurilor de calitate pe care trebuie să le asigure acestea și pentru definirea și delimitarea obligațiilor care revin beneficiarului, proiectantului, constructorului și altor persoane fizice sau juridice pentru îndeplinirea cerințelor de calitate așa cum sunt stabilite prin lege.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ face o referire globală asupra construcției, sub toate aspectele acesteia.

CLASA DE IMPORTANȚĂ se referă la întreaga construcție sau la părți ale acesteia, apreciate numai sub anumite aspecte specializate (de exemplu privind protecția antiseismică) și se stabilesc pe baza unor criterii specifice prevăzute în normativele tehnice. Clasele de importanță se corelează cu categoriile de importanță de către proiectant, la construcțiile noi sau de către expertul tehnic atestat la construcțiile existente.

CATEGORIILE DE IMPORTANȚĂ PENTRU CONSTRUCȚII se stabilesc conform HGR 766/1997 ținând seama de:

- implicarea vitală în societate și în natură - gradul de risc sub aspectul siguranței și al sănătății;
- implicarea funcțională în domeniul socio-economic, în mediul construit și în natură, destinația, modul de utilizare etc;

- caracteristici proprii - complexitatea şi considerentele economice.

Metodologia de stabilire a categoriei de importanţă a constructiilor este prevazută în "**REGULAMENTUL PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANŢĂ A CONSTRUCŢIILOR**" - ediţia aprilie 1996, elaborat de INCERC.

2.2.2.1. - CATEGORIA "A" DE IMPORTANŢĂ - include **construcţiile de importanţă excepţională**, cu funcţiuni la care neasigurarea nivelurilor de calitate ar implica riscuri majore pentru societate şi mediul natural pe zone foarte extinse cum ar fi: reactoarele nucleare, barajele înalte sau amplasate pe terenuri dificile, cu zone intens populate în aval.

În aceasta categorie se mai includ şi construcţiile cu caracter de unicat, cu valoare excepţională de patrimoniu, cum ar fi monumentele de arhitectură propuse a fi înscrise în patrimoniul cultural mondial.

2.2.2.2. - CATEGORIA "B" DE IMPORTANŢĂ - include **construcţiile de importanţă deosebită**, cu funcţiuni la care neasigurarea nivelurilor de calitate ar implica riscuri majore pentru societate şi mediul natural pe zone limitate cum ar fi: construcţiile din industria chimică, căi ferate, şosele, poduri, porturi şi aeroporturi de interes naţional, baraje pentru acumulări mari de apă, construcţii social-culturale cu mari aglomerări de oameni, construcţii administrative de importanţă naţională, staţii de radio şi televiziune, construcţii cu valoare de patrimoniu naţional sau care adăpostesc astfel de valori (monumente de arhitectură, situri istorice, muzee, arhive şi biblioteci de importanţă naţională).

2.2.2.3. - CATEGORIA "C" DE IMPORTANŢĂ - include **construcţiile de importanţă normală**, cu funcţiuni obişnuite la care neasigurarea nivelurilor de calitate nu implică riscuri majore pentru societate şi mediul natural. În această categorie se includ construcţiile de locuit cu mai mult de două niveluri, construcţiile social-culturale şi administrative care nu intră la categoriile A şi B, construcţiile curente pentru activităţi comerciale, birouri sau pentru producţie, muzee de importanţă locală.

2.2.2.4. - CATEGORIA "D" DE IMPORTANŢĂ - include **construcţiile de importanţă redusă** având funcţiuni cu grad de risc scăzut, la care neasigurarea nivelurilor de calitate afectează un număr redus de oameni. Conform Legii 50/1991 republicata, Anexa 2, pct.6 în categoria de importanţă redusă se includ următoarele:

- clădirile de locuit S+P+1E cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodăreşti ale acestora;
- clădirile pentru învăţământ cu cel mult patru unităţi funcţionale;
- dispensarele comunale fără staţionar;
- sediile administrative din mediul rural (primării, posturi de poliţie, cooperativele de credit rural, bibliotecile, oficiile poştale şi altele asemenea);
- clădirile pentru comerţ şi alimentaţie publică cu o suprafaţă de până la 200 mp şi deschideri de până la 6 m;
- halele şi atelierele pentru activităţi meşteşugăreşti care generează vibraţii, cu o suprafaţă de până la 200 mp şi deschideri de până la 6 m;
- dependinţele şi anexele gospodăreşti - garaje, bucătării de vară, grajduri,

șuri și altele asemenea; - construcțiile cu caracter provizoriu.

Categoria de importanță se stabilește de către proiectant, la cererea beneficiarilor (investitori sau proprietari). Prin clauze contractuale beneficiarii pot solicita proiectantului prevederea în proiect a unui nivel de calitate superior celui corespunzător categoriei sau clasei de importanță stabilite prin metodologia legala.

Pentru fiecare construcție se stabilește o singură categorie de importanță și aceasta este înscrisă în toate documentele privind construcția: proiectul tehnic, autorizația de construire, cartea tehnică și documentele de asigurare.

Conform Legii 10/1995 neprecizarea în proiect a categoriei de importanță constituie contravenție și se sancționează cu amendarea proiectantului.

Categoria și clasa de importanță stabilite pentru o construcție nu se vor modifica decât la schimbarea funcțiunii sau în condiții care impun aceasta.

2.2.3. - Verificarea tehnică a proiectelor este impusă prin Legea 10/1995 și HGR 925/1995 și urmărește ca elaborarea proiectelor pentru executarea lucrărilor de construcții să corespundă prevederilor din legislația și normativele tehnice în vigoare privind realizarea cerințelor de calitate, la fazele de proiect tehnic, proiect pentru autorizația de construire, detalii de execuție și după caz dispoziții de șantier.

Verificarea tehnică a proiectelor se face de către specialiști (arhitecți și ingineri) atestați în condițiile legii corespunzător cerințelor de calitate. Verificatorii de proiecte trebuie să fie alții decât specialiștii care au elaborat și semnat proiectul.

Proiectul va fi verificat tehnic pentru toate cerințele de calitate stabilite prin lege, diferențiat în funcție de categoria de importanță a construcției.

Proiectantul are obligația de a preciza în memoriul general sau în memoriul tehnic de arhitectură cerințele de calitate pentru care trebuie să fie verificat tehnic proiectul, cu următoarele precizări:

- verificarea la cerința "A - rezistență și stabilitate" este obligatorie pentru toate construcțiile, cu excepția construcțiilor de importanță redusă (locuințe parter sau parter și un etaj, amplasate în mediul rural și a construcțiilor provizorii) pentru care verificarea proiectului este opțională;
- în cazul locuințelor S+P+1E este obligatorie numai verificarea la cerința "A - rezistență și stabilitate", proiectantul putând indica alte cerințe de calitate care trebuie verificate, funcție de complexitatea soluției adoptate;
- indiferent de categoria de importanță a construcției este obligatorie verificarea pentru toate cerințele de calitate în cazul proiectelor pentru locuințele cu peste S+P+1E, pentru clădirile de învățământ, sănătate, turism sau care adăpostesc aglomerări de persoane și pentru construcțiile industriale în care se desfășoară procese tehnologice sau se depozitează substanțe ce pot pune în pericol siguranța și sănătatea oamenilor.

Aspectele tehnice supuse verificării tehnice, corespunzător cerinței pentru care este atestat verificatorul tehnic de proiecte sunt:

- condițiile specifice de amplasament și condițiile de exploatare tehnologică;
- modul de respectare a reglementărilor tehnice în vigoare referitoare la cerința de calitate verificată, în funcție de categoria de importanță a

construcției, pe toata durata de existență a acesteia, inclusiv în faza de postutilizare.

ÎN CAZUL PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ NU FAC OBIECTUL VERIFICĂRII TEHNICE:

- concepția de arhitectură, principiile de compoziție și estetice;

- partiurile și soluțiile volumetrice stabilite de arhitect în acord cu proiectantul structurii de rezistență.

Prin această prevedere se asigură arhitectului deplina libertate în conceperea plastico-arhitecturală a construcției, pentru a cărei valoare estetică este responsabil în exclusivitate.

Proiectele pentru instalațiile aferente construcției, funcție de gradul lor de complexitate și de importanță vor fi verificate tehnic pentru aceleași cerințe de calitate corespunzator fiecărui tip de instalație în parte și anume:

I_S - instalații sanitare; I_T - instalații termice; I_G - instalații gaze; I_E - instalații electrice.

Verificatorii tehnici, corespunzător cerinței de calitate pentru care sunt atestați, își asumă responsabilitatea și devin solidari cu proiectanții pentru corectitudinea tehnică a soluțiilor prevăzute în proiectul verificat.

Verificarea tehnică a proiectului este consemnată intr-un referat tehnic de verificare și este certificată prin semnarea și ștampilarea de către verificatorul tehnic atestat a pieselor scrise (memoriile tehnice) și a pieselor desenate din proiect.

În conformitate cu legislația în vigoare asigurarea verificării tehnice a proiectelor revine beneficiarului, iar proiectanții au obligația prezentării acestora în fata verificatorilor tehnici stabiliți (agreați) de către beneficiar.

Onorariul cuvenit verificatorilor tehnici atestați nu este cuprins în onorariul (tariful) de bază pentru proiectare.

2.2.4. - Expertizarea tehnică de calitate a proiectelor și a construcțiilor, conform Legii 10/1995 și HGR 925/1995, este o activitate complexă care cuprinde, după caz, cercetări, experimentări sau încercări, studii, relevee, analize și evaluări necesare pentru cunoașterea stării tehnice a unei construcții existente sau a modului în care un proiect respectă cerințele de calitate prevăzute prin lege, în vederea fundamentării măsurilor de intervenție necesare.

Această activitate este efectuată de către experți tehnici atestați, în situațiile impuse de o anumită reglementare legală sau de un organism cu atribuții de control în domeniul calității construcțiilor (de regula Inspectia în Constructii - IC) sau când sunt cerute pentru rezolvarea unor situații care intervin la construcțiile existente și anume:

- în cazul dezastrelor sau accidentelor datorate fenomenelor naturale (seisme, alunecări de teren, inundații etc.), acțiunilor umane sau activității tehnologice;
- în vederea determinării, în orice stadiu, a stării tehnice a construcției pentru evaluarea capacității ei de satisfacere a cerințelor de calitate cerute prin lege (în mod curent în cazurile de reabilitare - consolidare sau remodelare, extindere, supraetajare sau alipirea la calcanul unei construcții existente);
- rezolvarea litigiilor privind calitatea tehnică a unor proiecte sau a execuției

unor lucrări de construcţii.

Expertul tehnic atestat, după caz, va preciza într-un raport de expertiză tehnică:

- condiţiile de amplasament şi de exploatare ale construcţiei;
- istoricul şi starea tehnică a construcţiei;
- documentele cunoscute care au stat la baza realizării construcţiei în fazele de proiectare, execuţie şi exploatare;
- prevederile din reglementările tehnice care au stat la baza realizării construcţiei şi cele în vigoare la data efectuării expertizei;
- soluţiile şi măsurile de asigurare minimă a cerinţelor de calitate impuse conform legii, care vor fundamenta tehnico-economic decizia de intervenţie, însuşită de către beneficiar.

Proiectul elaborat pe baza raportului de expertiză tehnică trebuie însuşit de către expertul tehnic atestat, din punctul de vedere al respectării soluţiilor şi a măsurilor propuse.

Expertul tehnic atestat, ca de altfel şi verificatorul tehnic de proiecte au obligaţia deontologică de a nu extrage şi transmite, pentru a fi folosite în alte scopuri, elemente ale proiectului sau detalii de execuţie verificate în cadrul expertizei tehnice sau verificarii şi pe care proiectantul le consideră drept de autor.

2.3 TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare determină concepţia şi realizarea unei construcţii şi este stabilită de către beneficiar, exprimând intenţiile investiţionale, solicitările şi opţiunile acestuia, completate şi definitivate, prin colaborarea cu arhitectul - şef de proiect şi după caz cu alţi specialişti, cu condiţionările tehnico-urbanistice generate de amplasament, coroborate cu prevederile din legislaţia şi normativele tehnice în vigoare.

ATRIBUTIILE BENEFICIARULUI	MISIUNILE ARHITECTULUI
Stabileşte tipul şi mărimea investiţiei şi formulează tema de proiectare; Obşine certificatul de urbanism - CU; Clarifică, dacă este cazul, situaţia dreptului de proprietate asupra terenului şi comandă documentaţia cadastrală; Asigură condiţiile pentru obţinerea de date suplimentare privind amplasamentul (comandă ridicarea topo şi studiul geo-tehnic); Comandă pe bază de contract elaborarea proiectului.	**MISIUNI SUPLIMENTARE** Completează tema de proiectare cu următoarele: - date privind particularităţile naturale şi tehnico-edilitare ale terenului; - reglementările urbanistice cunoscute dintr-un certificat de urbanism preexistent sau care se obţine la această fază (eventuală elaborare a documentaţiei de obţinere a CU); - condiţiile de proiectare şi de realizare impuse de legislaţia şi normativele tehnice în vigoare în domeniul construcţiilor şi în domeniile complementare. Consiliază beneficiarul la alegerea terenului. Comandă, în numele beneficiarului, ridicarea topo şi studiul geotehnic.

Pentru investițiile de mari dimensiuni și cu funcțiuni complexe, eventual și pentru selectarea proiectantului de arhitectură sau/și al celui general sau în cazul organizării unui concurs de arhitectură pentru stabilirea soluției de arhitectură pentru viitoarea lucrare, beneficiarul (investitorul) poate încredința elaborarea temei de proiectare unui birou de consultanță specializat în tipul dorit de investiție.

Funcție de caz, tema de proiectare poate fi fundamentată de **studii și variante de amplasament** (vezi pct. 5.1.1 și problematica Planului urbanistic de detaliu PUD prezentata la Anexa 15) **și de studii de prefezabilitate**.

Pentru investițiile mici şi medii realizate din fonduri private, care sunt cazurile frecvent întâlnite în practica de proiectare din aceasta perioadă, **de regulă DEFINITIVAREA TEMEI DE PROIECTARE se face de către arhitectul care a preluat proiectarea lucrării, constituind o misiune suplimentară a acestuia neinclusă în onorariul de bază și care trebuie tarifată separat.**

În practica curentă definitivarea temei de proiectare se suprapune de cele mai multe ori cu cea de elaborare a anteproiectului.

2.3.1. - Elementele de temă ale beneficiarului sunt de natură obiectivă, dar și subiectivă, fiind determinate de:

- necesitățile funcționale (după caz pentru locuit sau pentru servicii, comerț, turism, birouri, producție, depozitare, realizarea de afaceri imobiliare etc);
- nivelul cerințelor privind spațiile construite considerate ca necesare (suprafețe, număr de utilizatori etc);
- eventuala deținere a unui teren;
- asigurarea unui anumit nivel de confort, de dotare și echipare cu instalații;
- nivelul de reprezentare socială dorit a fi reflectat prin noua construcție;
- opțiunile estetice;
- posibilitățile financiare.

Toate acestea intră într-o relație complexă care în final determină **solicitările funcționale, de dotare și echipare tehnică, de decorare sau de amenajare etc., pe care beneficiarul le dorește materializate în noua construcție** și care sunt transmise arhitectului în scris sau se cristalizează treptat în discuțiile beneficiar - arhitect.

2.3.2. - Condiționările urbanistice, tehnico-profesionale și legislative, evidențiate de către arhitect în faza de definitivare a temei de proiectare

a - Reglementările urbanistice corespunzătoare amplasamentului - stabilite prin planurile de urbanism aprobate (PUG, completat și detaliat dacă este cazul prin PUZ sau PUD) și care se cunosc din certificatul de urbanism.

În faza definitivării temei de proiectare este necesară obținerea certificatului de urbanism, dacă acesta nu a fost solicitat la cumpărarea terenului. Conținutul reglementărilor urbanistice și ale certificatului de urbanism sunt prezentate în Capitolul 3, subcapitolele 3.3 și 3.4.

Existența certificatului de urbanism este obligatorie pentru elaborarea fazelor următoare de proiectare: anteproiect (studiu de fezabilitate), proiect tehnic și documentațiile pentru obținerea autorizației de construire.

b - Particularitățile naturale și tehnico-edilitare ale amplasamentului - stabilite pe baza analizei situației existente (după caz cunoscute din eventualul studiu de amplasament premergător începerii proiectării propriu-zise, vezi și Capitolul 5, pct. 5.1.1 și Anexa 15) și anume:

- relațiile cu zonele imediat învecinate și posibilitățile de acces;
- orientările optime fata de punctele cardinale și fata de punctele de interes (naturale sau construite);
- condițiile de micro-climat, direcția vânturilor dominante și sursele de poluare;
- particularitățile de relief, pantele caracteristice ale terenului, natura terenului de fundare (determinată printr-un studiu geotehnic);
- nivelul de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilitățile de asigurare a utilităților (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane etc.), eventuale rețele edilitare care traversează terenul;
- regimul de construire din zona amplasamentului;
- starea tehnică și valoarea de monument istoric sau de arhitectură a unor eventuale clădiri existente pe teren sau în zona imediat învecinată;
- condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unei clădiri existente la care se intervine pentru consolidări, remodelări, supraetajări, extinderi sau la care urmează să se alipească la calcan viitoarea construcție.

c - Cerințele (exigențele esențiale de performanță) impuse de legislația și normativele tehnice în vigoare în domeniul proiectării și executării lucrărilor pentru asigurarea calității construcțiilor (vezi subcapitolul 2.2, pct. 2.2.1). Acestea trebuiesc corelate și completate cu prevederile din legislația altor domenii complementare care determină anumite cerințe specifice de natura funcțională, tehnică sau de dotare, cum ar fi cele privind protecția civilă, securitatea la incendiu, sănătatea populației, protecția mediului, a monumentelor istorice și altele, corespunzător particularităților funcționale și de amplasament ale construcției proiectate.

Datele temei de proiectare care țin de voința beneficiarului, cât și completările de natură profesională aduse acesteia de către arhitect trebuie să fie definitivate în totalitate cel mai târziu în prima parte a elaborării anteproiectului și sa fie consemnate într-o formă scrisă și/sau desenată certificată de către beneficiar (vezi continutul - cadru propus la Anexa 01).

2.4. PROIECTELE DE SPECIALITATE ȘI FAZELE DE ELABORARE ALE PROIECTULUI

2.4.1. - Proiectul este structurat pe **proiecte de specialitate** și anume:

- **ARHITECTURA - care constituie în ansamblul proiectului partea directoare;**

- **STRUCTURA DE REZISTENȚĂ**;
- **INSTALAȚIILE GENERALE AFERENTE CONSTRUCȚIEI** (inclusiv cele pentru incintă, până la căminele de racord sau contoarele de branșament la rețelele publice de utilități), în care se includ instalațiile de:
- **ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ** (după caz și de ventilație, climatizare),
- **ELECTRICE** (pentru tensiuni normale de 220/380V și pentru curenți slabi: telefonie, TV, rețea de calculatoare, semnalizare, alarmare - securitate etc.),
- **SANITARE** (apă, canalizare),
- **GAZE**;
- D**OTĂRI ȘI INSTALAȚII TEHNOLOGICE** - dacă este cazul;
- **MOBILIER, DOTĂRI P.S.I. și pentru PROTECȚIA MUNCII** - dacă este cazul;
- **LUCRĂRI CONEXE CONSTRUCȚIEI** (amenajări exterioare, sistematizarea verticală a terenului, drumurile din incintă, platforme, parcaje, împrejmuiri, demolarea unor construcții existente pe amplasament etc.) - dacă este cazul;
- **BRANȘAMENTELE ȘI RACORDURILE LA REȚELE EDILITARE** (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane), după caz;
- **ORGANIZAREA DE ȘANTIER**.

Fiecare parte de proiect va fi elaborată numai de către specialiști în domeniu, cu diplomă universitară recunoscută de către statul român, cu precizarea că arhitectul (de regula șeful de proiect) trebuie să aibă drept de semnătură.

2.4.2. - Fazele principale de elaborare ale proiectului, așa cum au fost definite de Ordinul Arhitecților din România, conform prevederilor legislației în vigoare, sunt următoarele:

I - ANTEPROIECTUL - AP sau STUDIUL DE FEZABILITATE - SF.

II - PROIECTUL TEHNIC - PT, inclusiv caietele de sarcini și listele cu cantitățile de lucrări (antemăsurătorile), pentru arhitectură, structura de rezistență și instalațiile generale aferente construcției.

- ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR ȘI PROIECTELOR PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR INCLUSE ÎN ACORDUL UNIC ȘI A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE - PAC, extrase din proiectul tehnic și care constituie o subfază a acestuia (vezi Capitolul 3 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

III - DETALIILE DE EXECUȚIE - DE.

IV - URMĂRIREA DE ȘANTIER ȘI RECEPȚIA LUCRĂRILOR EXECUTATE (vezi Capitolul 4 privind activitatea arhitectului pe șantier).

În funcție de mărimea și complexitatea construcției fazele de proiectare se defalcă pe subfaze intermediare (mai ales la anteproiect) sau se elaborează pe părți ale construcției sau obiecte de investiție (de regulă la faza proiectului tehnic, în cazul unor volume construite de mari dimensiuni). De asemenea, o subfază a proiectului tehnic este cea a elaborării documentațiilor pentru obținerea avizelor și autorizației de construire.

Este necesar, o dată cu conturarea primelor intenţii investiţionale ale beneficiarului, încă de la alegerea terenului sau de la stabilirea temei de proiectare, acesta să se adreseze unui birou de arhitectură care să preia, în toate fazele de elaborare, sarcina conceperii noii construcţii.

2.4.3. - PROIECTANTUL GENERAL, **reprezentat de şeful de proiect**, este biroul de proiectare (preferabil cel de arhitectură) care contractează, elaborează şi coordonează toate proiectele de specialitate, realizându-le cu forţe proprii sau apelând pentru anumite părţi de proiect la birouri de proiectare specializate (după caz subproiectanţi de specialitate pentru structura de rezistenţă şi/sau instalaţii generale, tehnologie, drumuri, etc.).

Proiectantul general, prin arhitectul cu drept de semnătură - şef de proiect, asigură unitatea de concepţie a noii construcţii, asumându-şi întreaga responsabilitate pentru soluţiile prevăzute în proiect.

Nu este recomandabilă practica unor beneficiari de a contracta separat proiectele de specialitate cu diferite birouri de proiectare, substituindu-se practic proiectantului general, cu consecinţe negative privind coordonarea proiectului. Cel puţin proiectele de baza pentru o construcţie (arhitectură, structura de rezistenţă şi instalaţiile generale) trebuiesc contractate prin acelaşi birou de proiectare care să fie în măsură să-şi asume responsabilitatea de proiectant general.

Coordonarea şi elaborarea celor patru faze principale ale proiectului, precizate la pct. 2.4.2. (exclusiv studiile de amplasament) şi atribuţiile de şef de proiect sunt misiuni de bază ale profesiei de arhitect şi sunt incluse în onorariul (tariful) de bază stabilit prin "Onorariile de referinţă" aprobate de OAR.

2.5 ANTEPROIECTUL - AP (STUDIUL DE FEZABILITATE - SF)

Anteproiectul constituie o etapă complexă de elaborare a proiectului, la care se stabileste conformarea funcţională, arhitectural-volumetrică, constructivă şi nivelul de echipare şi dotare pentru noua construcţie, ca răspuns la toate problemele ridicate de tema de proiectare, pe care trebuie să o ilustreze complet şi să o îmbogăţească prin soluţiile adoptate, în limitele unui efort financiar care să ţină seama de posibilităţile beneficiarului.

Pentru investiţiile de mai mare amploare şi obligatoriu în cazul investiţiilor din fonduri publice anteproiectul este fundamentat de **STUDII DE AMPLASAMENT** (vezi pct. 5.1.1) şi de un **STUDIU DE PREFEZABILITATE** care stabileşte şi nivelul de rentabilitate al investiţiei, determinat de parametrii acesteia şi de posibilităţile de realizare, exploatare şi de amortizare în timp a construcţiei.

ATRIBUTIILE BENEFICIARULUI	MISIUNILE ARHITECTULUI
Analizează soluţiile propuse; Completează şi definitivează datele de temă; Comandă eventualele studii suplimentare impuse prin CU (expertiză tehnică, studii de inserţie în sit, impact de mediu, circulaţie, etc.); Avizează anteproiectului ca temă pentru fazele următoare de proiectare sau după caz notifică oprirea proiectării şi achită lucrările elaborate până atunci.	**MISIUNI DE BAZĂ** Propune, după caz, completări ale temei de proiectare şi variante de soluţii corespunzător condiţiilor concrete de amplasare şi realizare, interpretate conform concepţiilor sale profesionale. Ilustrează tema de proiectare stabilind: - amplasarea construcţiei pe parcelă şi încadrarea acesteia în sit; - concepţia volumetric-arhitecturală şi funcţională a noii construcţii; - soluţiile de principiu privind structura de rezistenţă, nivelul de echipare, dotare şi amenajare; Întocmeşte estimarea valorii de investiţie. Alcătuieşte echipa de proiectare pe specialităţi. **MISIUNI SUPLIMENTARE** Asigură în calitate de şef de proiect elaborarea studiilor suplimentare impuse prin CU (expertiza tehnică, studii de inserţie în sit, impact de mediu, circulaţie etc.); Elaborarea de materiale pentru promovarea investiţiei (perspective, simulări video, machete).

În situaţia investiţiilor private, beneficiarul este liber să încredinţeze tema de proiectare direct unui singur arhitect agreat sau să organizeze o selecţie pentru stabilirea soluţiei de arhitectură şi desemnarea arhitectului proiectant.

În cazul investiţiilor publice anteproiectul (studiul de fezabilitate) este încredinţat unui proiectant stabilit în conformitate cu legislaţia privind achiziţiile publice.

La investiţiile mari sau/şi cu impact urban important faza anteproiectului poate fi precedată de cea a unui concurs de arhitectură cu caracter închis (la care sunt invitaţi un număr de arhitecţi agreaţi) sau de un **concurs public** prin care să se stabilească soluţia de arhitectură, care apoi va fi transpusă în proiectul pentru lucrarea respectivă.

Este de remarcat că anteproiectul este poate principala fază de elaborare a proiectului la care arhitectul dă adevărata măsură a capacităţii sale de creaţie.

Pentru investiţiile mici şi medii, realizate din fonduri private, nu poate fi impus un conţinut - cadru pentru elaborarea unui anteproiect. Amploarea acestei faze depinde de:

- mărimea şi complexitatea arhitectural-funcţională şi constructivă a noii construcţii;
- exigenţele beneficiarului şi arhitectului privind studierea şi aprofundarea soluţiilor propuse ca răspuns la tema de proiectare.

De la caz la caz arhitectul stabilește conținutul și modul de prezentare a anteproiectului, intr-o grafică cât mai convingătoare care sa exprime soluțiile propuse. De regulă anteproiectul cuprinde următoarele piesele desenate, întocmite la o scară convenabilă (1:100 sau 1:200), și anume:

- planul de situație, cu precizarea soluției de amplasare a construcției și de amenajare a incintei, după caz adaptarea la teren, evidențierea relațiilor cu vecinătățile construite sau naturale (modul de încadrare în sit), orientarea față de punctele cardinale etc.;
- planurile tuturor nivelurilor, din care să reiasă clar rezolvarea funcționala și conformarea planimetrică a construcției, cu indicații privind sistemul constructiv, mobilarea, amenajarea, dotarea cu instalatii etc.;
- una, două secțiuni caracteristice;
- fațadele caracteristice;
- eventual perspectiva, simularea video sau macheta viitoarei lucrării, prin care să se ilustreze soluția plastico-arhitecturală și volumetrică propusă pentru noua construcție.

Se precizează, direct pe planșe sau într-un memoriu de prezentare, suprafețele interioare, suprafețele construite la teren, desfășurate și utile, POT, CUT. Se mai fac referiri, detaliate după caz, privind structura de rezistență, modalitățile de rezolvare ale instalațiilor de încălzire (climatizare), electrice, sanitare, tehnologice etc., alte dotări cerute prin tema de proiectare.

Anteproiectul elaborat la nivel de studiu de fezabilitate- SF cuprinde și estimarea valorii de investiție sub forma de deviz general, întocmit pe bază de indici de cost. Pentru o primă estimare a valorii de investitie se pot folosi indicii de cost precizati în Tabelul 1-2 din Partea I-a, Capitolul 3 "Costurile pentru proiectare".

La faza de studiu de fezabilitate trebuie să existe certificatul de urbanism și se obțin avizele privind amplasamentul rețelelor edilitare și pentru asigurarea utilităților. Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate este stabilit prin Ordinul comun MFP 1013/2001 și MLPAT 874/2001 privind aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii, Anexa 1 - Secțiunea III - conținutul cadru al proiectelor (pe faze de proiectare). Acesta este obligatoriu în cazul investiților din fonduri publice și opțional în cazul investiților din fonduri particulare.

În cazul lucrărilor mici și medii anteproiectul este redactat sub forma unui volum unic, care prezintă propunerile de soluții pentru toate specialitățile, cuprinse în planurile de arhitectură. în funcție de mărimea și complexitatea construcției sau a unor soluții de specialitate deosebite anteproiectul poate să fie defalcat pe volume sau capitole specializate pentru arhitectură, structură și după caz instalații, tehnologie etc.

Pe baza însușirii (avizării) de către beneficiar a anteproiectului se poate trece la elaborarea celorlalte faze ale proiectului.

2.6. PROIECTUL TEHNIC - PT (conținutul-cadru al proiectelor de specialitate)

Proiectul tehnic este alcătuit din totalitatea documentațiilor care cuprind soluțiile de realizare a unui obiectiv de investiții, pe baza cărora se autorizează, se poate pregăti și desfășura execuția lucrărilor de construcții, se urmărește și se controlează calitatea acestora.

Proiectul tehnic mai constituie baza și pentru:

- elaborarea documentațiilor pentru avize/acorduri și a proiectului de autorizare a executării lucrărilor de construcții - PAC, stabilit prin lege ca un extras din proiectul tehnic;
- întocmirea cererilor de ofertă (licitație) în vederea alegerii constructorului;
- determinarea nivelului real al costului investiției, exprimat de devizul general și de devizele pe diverse stadii de execuție, întocmite în conformitate cu listele de cantități de lucrări și de materiale (antemăsurătorile) cuprinse în proiectul tehnic;
- corelarea ritmului de execuție cu posibilitățile financiare ale beneficiarului;
- efectuarea în avans a aprovizionării unor materiale cu pondere importantă în valoarea lucrării (oțel-beton, cărămidă, învelitoare, utilaje sau echipamente prevăzute în proiect etc.);
- recepția lucrărilor de construcție executate.

ATRIBUTIILE BENEFICIARULUI	MISIUNILE ARHITECTULUI
Analizarea și avizarea proiectului tehnic de arhitectură într-o primă faza de elaborare ca temă pentru proiectele de specialitate; Asigurarea verificării tehnice a proiectului; Aprobarea proiectului tehnic în ansamblu, certificată print-un proces-verbal de încheiere a fazei de proiectare.	**MISIUNI DE BAZĂ** Elaborarea proiectului tehnic de arhitectură; Stabilirea temelor pentru proiectele de specialitate; Coordonarea în calitate de proiectant general (șef de proiect) a proiectelor de specialitate și asigurarea concepției unitare a proiectului; Urmărirea graficului de elaborare a proiectului și asigurarea editării și predării la termen a acestuia; Prezentarea proiectului tehnic verificatorilor atestați stabiliți sau agreați de către beneficiar. **MISIUNI SUPLIMENTARE** Consilierea sau/și întocmirea documentațiilor pentru cererea de ofertă sau licitație în vederea selectării constructorului.

Tema generală a proiectului tehnic este anteproiectul, însușit (avizat) de către beneficiar. Proiectul tehnic pentru arhitectură într-o primă fază de elaborare (coordonat cu proiectul de tehnologie, în cazul construcțiilor pentru activitati de productie) constituie tema pentru celelalte proiecte tehnice de specialitate (structura de rezistență, instalații etc.).

Elaborarea proiectului tehnic se face defalcat pe proiecte de specialitate (precizate la pct. 2.4.1) şi cuprinde părţi scrise şi desenate, prezentate în volume sau părţi distincte pentru fiecare specialitate.

Conţinutul-cadru al proiectului tehnic - PT - conform Ordinului comun MFP 1013/6.06.2001 şi MLPAT 874/12.06.2001 privind aprobarea Documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţii publice de servicii, Anexa 1 - secţiunea III în care se precizează şi conţinutul-cadru al proiectelor (pe faze de proiectare), completat cu prevederile Anexei 1 privind conţinutul proiectului pentru autorizaţia de construire din Legea 50/1991 (republicată), coroborate cu exigenţele consacrate în practica de proiectare şi avizare/autorizare la faza PT/PAC.

2.6.1. - Piesele scrise (care se vor elabora distinct pentru fiecare proiect de specialitate)

a - Foaia de titlu, în care se precizează biroul de proiectare, titlul proiectului, amplasamentul (adresa), beneficiarul, numărul proiectului (sau contractului), proiectul de specialitate prezentat **şi lista cu semnăturile** responsabilului (directorului) biroului de proiectare, şefului de proiect şi a elaboratorilor proiectului (cu precizarea titlului universitar);

b - Borderourile pieselor scrise şi desenate;

c - Memoriul general (în cazul lucrărilor de mari dimensiuni şi/sau complexitate) - este întocmit de arhitectul - şef de proiect şi cuprinde o prezentare sintetică a întregului proiect, sub toate aspectele care caracterizează investiţia, amplasamentul, arhitectura, structura de rezistenţă, instalaţiile generale şi tehnologice etc., cu precizarea principalilor indici şi parametrii tehnico-constructivi şi de funcţionalitate ai construcţiei proiectate. în cazul proiectelor pentru construcţii mici sau medii memoriul tehnic de arhitectură va cuprinde şi problematica memoriului general.

d.1 - Memoriul tehnic pentru arhitectură (vezi şi conţinutul-cadru din Anexa 02) va face referiri la:

- obiectul proiectului: - titlul, amplasamentul (adresa), beneficiarul, proiectantul general sau după caz de specialitate, numărul proiectului sau contractului;
- caracteristicile amplasamentului - suprafaţa terenului (parcelei), încadrarea în localitate şi zonă, categoria de folosinţă a terenului, vecinătăţi, dacă terenul este liber de construcţii sau există construcţii care se desfiinţează sau se menţin, particularităţi topografice şi geotehnice, încadrarea în zona seismică, date despre climă (conform hărţilor de zonare din standardele de specialitate);
- condiţiile de amplasare şi realizare a construcţiilor conform reglementărilor de urbanism aprobate prin PUG, după caz PUZ sau PUD (precizate prin certificatul de urbanism);
- relaţia de vecinatate cu construcţiile existente alipite la calcan (atunci când este cazul);
- caracteristicile construcţiei propuse:

- funcțiunii,
- suprafața construită, suprafața desfășurată, suprafața utilă,
- regim de înălțime, H MAX. LA CORNISA, H MAX. LA COAMA,
- POT, CUT (POT și CUT existent și propus, în cazul intrventiilor la constructii exisente - extinderi, supraetajari);

- elemente de trasare cu precizarea retragerilor față de aliniament și celelalte limitele de proprietate, precizarea cotei 0,00 în cote RMN (reper Marea Neagra) sau în raport cu elemente fixe din teren;
- precizarea categoriei și a clasei de importanță a construcției;
- analiza situației existente (în cazul intervenției de orice fel la o construcție veche), cu referiri la anul construcției, starea tehnică a construcției și a instalațiilor, stilul construcției, descrierea funcțională, finisaje, lucrări cu valoare de patrimoniu, structura de rezistență, nivelul de echipare tehnico-edilitară etc.;
- descrierea funcțională: lista spațiilor interioare și suprafețele interioare ale acestora, înălțimea spațiilor interioare, circulația verticală, alți parametri funcționali;
- soluțiile constructive și finisaje: - descrierea detaliată a soluțiilor de execuție prevăzute în proiect, închideri exterioare, compartimentări interioare, finisajele interioare și exterioare, tâmplării ș.a.
- modul de îndeplinire a cerințelor de calitate (conform Legii 10/1995), respectarea cadrului legislativ, a normativelor și prescripțiilor tehnice în vigoare, prin care se impun condiții de proiectare, execuție și de exploatare ale lucrărilor proiectate, corespunzător fiecărei cerințe de calitate în parte;
- nota de calcul a coeficientului global (G) de izolare termică la clădirile de locuit sau (G1) pentru clădiri cu altă funcțiune decât locuirea (în anexa la memoriu);
- măsuri de protecție civilă în conformitate cu legislația în vigoare - dacă nu fac obiectul unui memoriu specializat în cazul unor amenajări de protecție civilă mai complexe;
- descrierea amenajărilor exterioare aferente construcției (alei pietonale și carosabile, împrejmuiri, bazin vidanjabil ș.a.) - dacă nu fac obiectul unei părți specializate de proiect;
- măsuri de protecția muncii și securitate la incendiu pe durata execuției lucrărilor de construire și în exploatare;
- precizarea cerințelor de calitate pentru care este necesară verificarea tehnică a proiectelor în conformitate cu HGR 925/1995 și a normelor Inspectoratului de Stat în Construcții;
- cadrul legislativ general respectat în proiect.

La memoriul tehnic pentru arhitectura se anexeaza programul de urmărire de către proiectant a fazelor determinante de execuție a lucrărilor (vezi Anexa 08) și fisa privind modul de urmărire a comportării construcției pe durata de existență a acesteia, pentru asigurarea cerintelor de calitate (vezi Anexa 10).

d.2 - Memoriile tehnice pentru celelalte specialități (distincte pentru structura de

rezistență, instalații generale aferente construcției, tehnologii, organizarea de șantier ș.a.) cu referiri la:

- obiectul proiectului de specialitate;
- elementele de temă;
- prezentarea soluțiilor prevăzute în proiect pentru specialitatea respectivă;
- principalii indici și parametrii tehnico-constructivi și tehnologici;
- relatia cu constructiile invecinate la calcan, cu precizarea solutiilor tehnologice de executie pe zonele de alipire la constructiile existente și modul de aplicare a soluțiilor impuse prin expertiza tehnică pentru protejarea acestora din urma (în memoriul tehnic pentru structura de rezistenta, atunci când este cazul);
- condiții impuse pentru punerea în funcțiune, exploatarea și întreținerea lucrărilor prevăzute (de regulă pentru instalațiile aferente construcției și pentru echipamentele tehnologice);
- breviarele notelor de calcul (la proiectele pentru structura de rezistență, instalațiile de încălzire-climatizare și sanitare și pentru cele tehnologice);
- descrierea lucrărilor provizorii (baracamente, depozite de materiale, platforme, etc.) pentru organizarea de șantier; asigurarea racordării la rețele de utilități din zona; împrejmuiri etc. (la proiectul pentru organizarea de șantier);
- măsuri de protecția muncii și pentru securitatea la incendiu;
- cadrul legislativ, normativele și prescripțiile tehnice în vigoare, prin care se impun condiții de proiectare, execuție și de exploatare a lucrărilor proiectate, corespunzător specialității prezentate în memoriu.

La memorile tehnice de specialitate se anexeaza programele de urmărire de către proiectant a fazelor determinante de execuție a lucrărilor (pentru structura de rezistenta vezi Anexa 09) și fișa privind modul de urmărire a comportării construcției pe toata durata de existență a acesteia, pentru asigurarea cerintelor de calitate, corespunzător specialității respective (vezi Anexa 10).

e - Caietele de sarcini - cuprind descrierea categoriilor de lucrări și ale materialelor prevăzute în fiecare proiect de specialitate și condițiile de calitate privind punerea acestora în operă, în concordanță cu normativele, standardele și agrementele tehnice în vigoare la data elaborării proiectului.

În funcție de destinație caietele de sarcini se referă la:

- execuția lucrărilor;
- recepția lucrărilor, teste, probe, verificări și puneri în funcțiune;
- urmărirea în timp a comportării construcțiilor;
- conținutul cărții tehnice.

Se includ în proiectul tehnic:

- caiete de sarcini cu caracter general (referitoare la lucrări curente de construcții și instalații, sistematizate pe categorii și capitole de lucrări), de exemplu în cazul proiectului pentru arhitectură se prezintă caietele de sarcini privind execuția zidăriei din cărămidă, tencuieli, pardoseli reci (mozaic, gresie etc.), placaje cu

faianță, tâmplărie exterioară și interioară, învelitori (tablă, țiglă, olane etc.);

- caiete de sarcini speciale - care se referă la lucrări specifice prevăzute prin proiect, de exemplu în cazul proiectului pentru arhitectură se prezintă caietele de sarcini privind pereții cortină, plafoane suspendate etc.

f - Listele cu cantitățile de lucrări și de materiale prevăzute în proiect (antemăsurătorile), pentru fiecare specialitate în parte.

Întocmirea antemăsurătorilor se poate face pentru întreaga lucrare în cazul lucrărilor mici sau pe părți de construcție în cazul lucrărilor mai mari și/sau cu un grad ridicat de complexitate.

Antemăsurătorile se pot defalca pe stadii fizice de execuție (zidării - compartimentări , finisaje interioare și exterioare, infrastructura, suprastructura, acoperiș, etc.), permițând beneficiarului contractarea etapizată sau cu antreprenori specializați a diverselor părți sau tipuri de lucrări.

În cazul antemăsurătorii pentru structura de rezistență se anexează centralizatorul de oțel-beton, care cuprinde cantitățile totale de oțel-beton și laminate prevăzute în proiect, cu defalcarea pe diametre și calități (OB, PC52, plase sudate, tipodimensiuni de laminate).

În cazul investițiilor din fonduri publice este obligatorie încadrarea lucrărilor prevăzute în antemăsurători conform **INDICATOARELOR DE NORME DE DEVIZ** elaborate de către INCERC (ediția 1981-83, precizate în Capitolul 6 - Breviar legislativ) și este opțională în cazul investițiilor din fonduri private, funcție de exigențele beneficiarului și ale proiectantului.

Indicatoarele de norme de deviz precizează:

- definirea categoriilor uzuale de lucrări de construcții și instalații aferente construcției;

- consumurile specifice de materiale de bază și mărunte, manopera și utilajele pentru fiecare categorie de lucrări;

- unitățile de măsură specifice fiecărei categorii de lucrare și modul unitar de măsurare a lucrărilor.

În cazul categoriilor de lucrări necuprinse în indicatorul de norme acestea se pot asimila cu categorii de lucrări asemănătoare sau se întocmesc norme locale (NL) de deviz.

Indicatoarele de norme de deviz stabilesc un cadru general acceptat pe baza căruia constructorul (antreprenorul) va întocmi devizele pentru construcția respectivă și asigură beneficiarului un instrument riguros de control al cheltuielilor pentru realizarea construcției.

La antemăsurători se anexează **liste și specificații tehnice pentru utilaje, echipamente, mobilier și dotări curente** (la proiectele pentru instalațiile generale, tehnologie, dotări pentru securitatea la incendiu, protecția muncii și mobilier), pe baza cărora se achiziționează reperele respective.

g - Graficul de realizare a investiției, reprezintă propunerea proiectantului privind eșalonarea pe luni a duratei de execuție a lucrării, cu stabilirea termenului rezonabil de finalizare a acesteia (anexat de regulă memoriului general).

h - Anexe cuprinzând certificatul de urbanism, avize/acorduri, dupa caz, privind

amplasamentul retelelor edilitare, modul de asigurare a utilitatilor, securitatea la incendiu, mediu etc., agremente tehnice, alte documente care fundamentează soluțiile prevăzute în proiectul tehnic.

Piesele scrise mai includ și documentațiile întocmite de către alți specialiști decât cei care au elaborat proiectul și anume:

- **referatele de verificare tehnică a proiectului**, întocmite de verificatori atestați, pentru proiectele de specialitate, respectiv pentru cerințele de calitate prevăzute în memoriul general sau de arhitectură, în condițiile stabilite de lege;
- **expertiza tehnică** întocmită de către un expert atestat, în cazul construcțiilor noi alipite la calcan sau a intervențiilor la o construcție existentă pentru remodelarea, reabilitarea sau conservarea acesteia;
- **studiu geotehnic**, după caz verificat pentru cerința Af;
- **alte studii de specialitate** care au fundamentat soluțiile din proiectul tehnic.

2.6.2. - Piesele desenate (prezentate pentru fiecare proiect de specialitate în parte)

2.6.2.1. - Proiectul pentru arhitectură cuprinde următoarele:

a - Planurile generale privind amplasamentul și trasarea, întocmite pe suporturi topografice vizate de către Oficiul de cadastru județean sau al Municipiului București:

- Planul de încadrare în zonă (sau/și localitate) - sc.1:2000 (după caz 1:5.000 sau 1:10.000).

- Planurile de situație - sc.1:500, după caz 1:200 sau 1:100.

Funcție de mărimea terenului (parcelei), a construcției și complexității amplasamentului pe același plan sau pe planuri distincte (de amplasament, trasare, amenajări exterioare și construcții subterane, organizare de șantier) se vor preciza următoarele:

- parcela cadastrală pentru care a fost emis certificatul de urbanism, descrisă prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru teren: suprafața, lungimea laturilor, unghiuri, cotele de nivel ale terenului, repere fixe de trasare; preferabil este ca poziția terenului să fie definită prin coordonatele de colț ale acestuia, raportate la un sistem local sau la sistemul național de coordonate;
- numele proprietarului terenului, denumirea și destinația construcției, după caz al fiecărui corp de construcție;
- amplasarea tuturor construcțiilor care se vor menține, se vor desființa și se vor construi;
- regimul de înălțime, suprafața construită la sol (S.c), suprafața desfășurată (S.d), înălțimile la cornișă sau la streașină și cea maximă, indici privind amplasarea construcțiilor: POT (S.c/S.teren) și CUT (S.d/S.teren);
- cota 0,00 a construcției (care este cota finită a parterului) exprimată în cote absolute (fata de reper Marea Neagra - RMN) sau raportată la repere fixe existente în teren (cota străzii, bordura trotuarului etc.);
- cotele de gabarit (pe trei dimensiuni) ale construcțiilor proiectate și menținute, raportate la limitele parcelei sau la alte repere din teren; cotele de nivel,

raportate la cota 0,00, pentru cornişă şi coamă, cotele de nivel ale trotuarelor construcţiei, aleilor, platformelor etc., după caz poziţia şi cota de nivel la coamă şi la cornişă (streaşină) a calcanelor învecinate; se va evidenţia modul de respectare a retragerilor faţă de limitele de proprietate impuse prin certificatul de urbanism;

- construcţiile subterane, cum ar fi după caz: bazinul vidanjabil, puţul pentru alimentarea cu apă, rezervorul de combustibil, cămine, etc., cu precizarea cotelor de capac şi de radier;
- amenajarea incintei (trotuare, parcaje, platforme, accese pietonale sau carosabile, împrejmuiri etc.);
- spaţiile verzi existente şi propuse;
- construcţiile provizorii şi amenajările pentru organizarea de şantier (în cazul construcţiilor de mai mică amploare pentru care nu se elaborează un proiect distinct pentru organizarea de şantier);
- alte părţi construite şi de instalaţii subterane şi supraterane existente în incintă;

- elementele de trasare: cotele de interax ale construcţiei şi distanţele faţă de repere fixe existente pe teren (împrejmuiri sau construcţii existente, bordura trotuarului, stâlpi pentru reţele electrice, etc.); în cazul construcţiilor mari sau cu o planimetrie complexă pentru trasarea construcţiei trebuiesc precizate coordonatele de colţ ale acesteia, raportate la un sistem de coordonate local sau la sistemul de coordonate naţional; în cazul construcţiilor mai mici, cu o forma simplă, rectangulară, elementele de trasare se pot preciza numai pe planul de săpătură sau de fundaţii.

b - Planurile tuturor nivelurilor subterane şi supraterane (subsol, parter, etaje, mansarda) - sc.1:50, (sc. 1 :100 sau 1:200 în cazul construcţiilor de mari dimensiuni, cu mai multe zone sau travei identice, care se detaliază la sc.1:50) - reprezintă secţiuni orizontale prin volumul construcţiei şi care trebuie să precizeze:

- reţeaua de axe, pe doua direcţii, pentru poziţionarea şi trasarea elementelor structurale (pereţi portanţi, diafragme, stâlpi, coloane) sau a altor părţi ale construcţiei;
- conformarea planimetrică a construcţiei la nivelul respectiv, reprezentată grafic diferenţiat pentru evidenţierea clară a structurii de rezistenţă, a închiderilor exterioare şi a compartimentărilor interioare, cu indicarea materialelor de construcţie folosite (cărămidă, beton armat, gips-carton, lemn etc.), a golurilor pentru uşi (cu indicarea sensului de deschidere), ferestre;
- golurile principale, coşurile şi ghenele pentru instalaţii, a mobilierului şi a echipamentelor fixe (dulapuri înzidite, obiecte sanitare, poziţia caloriferelor sau sobelor etc.);
- cotele exterioare de ansamblu ale construcţiei, cotele de interax şi de poziţionare ale golurilor de pe faţadă; cotele de gabarit şi parţiale ale tuturor spaţiilor interioare; cotele de poziţionare şi de gabarit (lăţime/înălţime) ale tuturor golurilor pentru uşi, ferestre şi instalaţii (din pereţi şi planşee), cu precizarea înălţimii pragurilor sau/si a parapeţilor (raportate la suprafaţa finită a pardoselii); cotele de nivel la finit (raportate la cota 0,00);
- tipurile (mărcile sau indicativele) de uşi, ferestre sau pentru alte sisteme de

închidere ale golurilor (trape, chepenguri, grilaje etc.), pentru alte confecții metalice sau din lemn;

- destinația (funcțiunea), numărul sau indicativul și suprafața fiecărui spațiu în parte;

- precizarea, după caz, a spațiilor care se încadrează la alt risc de incendiu decat cel stabilit pentru ansamblul constructiei (cum ar fi de regula: centralele termice, garajele, depozitele etc.) sau a categorii de pericol de incendiu în cazul constructiilor pentru activitati de productie sau/si depozitare;

- finisajele interioare (pardoseli, pereți, plafoane), scrise pe fiecare spațiu (încăpere) în parte sau sub formă de tabel de finisaje (prezentat pe planșă sau într-o anexă la părțile scrise);

- precizarea pentru ansamblul construcției sau după caz pentru părți ale construcției a următoarelor:

  - categoria de importanță a constructiei (conform HGR 766/1997, vezi pct. 2.2.2),

  - riscul de incendiu și gradul de rezistență la foc (conform normativului P118-1999),

  - cota 0,00, față de RMN sau/și repere fixe din teren; (acestea se înscriu, de regulă, pe planul parterului ca plan director al construcției);

- marcarea liniilor de secțiune și a zonelor de plan detaliate la scară mai mare în alte părți ale proiectului;

- alte note și mențiuni considerate ca necesare pentru explicitarea soluțiilor prevăzute (după caz), inclusiv precizarea actelor normative care trebuiesc respectate în execuția lucrării.

c - Planul acoperișului (șarpantă sau terasă) - sc.1:50 sau 1:100, cuprinde proiecția pe orizontală a acoperișului, în care se precizează următoarele:

- materialele și soluțiile tehnice pentru învelitoare și pentru colectarea apelor pluviale, cu indicarea pantelor de scurgere;

- poziția coșurilor, tabacherelor, aerisirilor pentru instalațiile sanitare, antenelor radio-TV, dispozitivelor parazăpadă sau a altor accidente care străpung învelitoarea;

- eventuale detalii specifice pentru racordarea învelitorii la construcțiile existente învecinate sau/și detalii de rost;

- cotele de ansamblu și pe părți ale acoperișului, raportate față de axele și de perimetrul exterior ale construcției, dimensiunile și cotele de nivel (raportate la cota 0,00) pentru streșini, cornișe, atice, coamă, coșuri etc.

d - Secțiuni caracteristice prin volumul construit - sc.1:50 sau 1:100, (în zona de cea mai mare pantă a acoperișului, în zona scării etc.) și din care să rezulte:

- conformarea pe verticală a spațiilor interioare și a acoperișului;

- indicarea în scris și printr-o grafică diferențiata a elementelor de construcție secționate (planșee și grinzi din beton armat, metal sau lemn, compartimentări - zidării, pardoseli, plafoane suspendate, termo - hidroizolații, după caz șarpantă și învelitoare etc.);

- cota 0,00 (raportata la cota terenului sistematizat) și cotele de nivel (la finit

şi la beton) raportate la cota 0,00 pentru părţi de construcţie (fundaţii, planşee, grinzi, pardoseli, streaşini, atice, coama acoperişului etc.);

- cotele de gabarit pe înălţime ale spaţiilor interioare, ale parapeţilor sau a altor părţi de construcţie;
- grosimea straturilor de finisaj la pardoseli, care determină cota de nivel pentru plăcile din beton armat;
- zonele detaliate la scară mai mare în alte părţi ale proiectului;
- soluţiile de racordare la o construcţie existentă, în cazul alipirii la calcan, în special la nivelul fundaţiilor şi a acoperişului.

e - Toate faţadele - sc.1:50 sau 1:100, în care se prezintă aspectul exterior al volumului construit cu precizări privind:

- materiale de finisaj (la soclu, pereţi, tâmplărie, acoperiş etc.), inclusiv culorile acestora;
- cota 0,00, cota terenului sistematizat şi cotele de nivel raportate la cota 0,00;
- indicarea racordării construcţiei la nivelul terenului amenajat (trotuare, scări exterioare, pereţi de sprijin etc.);
- faţadele clădirilor alăturate şi detaliile de racordare ale construcţiei proiectate la acestea, în cazul încadrării intr-un front construit existent.

f - Tablourile de tâmplărie din lemn şi/sau metalică (ferestre, uşi) **şi confecţii metalice** (trape, scări, grătare, etc.), întocmite pe tipuri de tâmplărie (cu precizarea indicativelor-mărcilor conform planurilor de nivel), cu precizarea elevaţiei pentru fiecare tip în parte, materiale, modul de alcătuire, dimensiunile golului de zidărie, dimensiunea propriu-zisă a tâmplăriei, numărul total de bucăţi, sensurile de deschidere (şi numărul de bucăţi pentru fiecare sens), suprafaţa pe bucată şi totală, alte indicaţii şi note necesare comandării şi executării tâmplăriilor şi a altor confecţii.

I - TABLOU TÂMPLARIE LEMN - UŞI - model

IND. (Indicativ tâmplărie)	elevaţie (1:50)	descriere	dimensiuni L/H (cm)		nr. buc.	număr bucăţi		suprafaţa (mp)		grosimea căptuşelii		OBS.
			gol	tâmplărie	total	stg.	dr.	buc.	total	30 cm	18 cm	
UL_1												

II - TABLOU CONFECŢII METALICE - model

IND. (Indicativ confecţie)	ELEVAŢIE (1:50)	DESCRIERE	Nr. buc.	Greutatea (kg)		Suprafaţa (mp)		OBS.
				buc.	total	buc.	total	
CM_1								

g - Detaliile de execuție caracteristice construcției - sc.1:20, 1:10, 1:5, după caz pentru parapeți, scară, termo-hidroizolații, streașină, învelitoare, jardiniere etc., considerate de către proiectant ca necesare pentru explicitarea în totalitate a soluțiilor prevăzute în proiectul tehnic.

În cazul intervențiilor la construcții existente, pentru remodelarea, reabilitarea sau conservarea acestora, se va prezenta suplimentar :

- **releveul construcției existente sc.1:100 sau 1:50** (planurile tuturor nivelurilor, secțiuni, fațade, documentar foto).

Piesele desenate vor avea un conținut similar cu cel pentru construcțiile noi, **cu evidențierea lucrărilor de dezafectare, de modificare sau extindere propuse, rezultate prin suprapunerea dintre releveu și propunerea de remodelare a construcției existente, cu marcarea zonelor care se demolează, se mențin și care se adaugă**.

Toate planșele pentru arhitectură vor fi semnate și ștampilate de verificatori tehnici de proiecte atestați pentru cerințele de calitate "B","C","D","E","F", după caz.

2.6.2.2 - Proiectul pentru structura de rezistență, în cazul unei construcții cu structura din beton armat, cuprinde următoarele:

a - Planurile de săpătură și fundații - sc.1:50, în care se precizează:

- tipurile de fundații și conformarea acestora, zonele de săpătură mecanică și manuală (în raport de complexitatea construcției planurile de săpătură și de fundații sunt prezentate pe planșe separate sau într-un plan comun);
- precizarea cotei 0,00 în cote absolute (reper RMN) sau raportată la teren sau la alte repere fixe, conform planurilor de amplasament și de arhitectură;
- cotele de adâncime ale săpăturii și ale fundațiilor propriu-zise, raportate față de cota terenului și de cota 0,00, cotele de interax, generale și parțiale ale fundațiilor;
- detalii de conformare și sprijinire ale taluzurilor săpăturii;
- marcarea secțiunilor caracteristice prin fundații, detaliate în alte părți ale proiectului;
- note privind caracteristicile geotehnice ale terenului (conform studiului geotehnic);
- mărcile de beton și de oțel prevăzute;
- traseele sau/și golurile pentru instalațiile care se înglobează în fundații și indicații privind asigurarea prizei naturale de pământ (dacă este cazul, conform proiectului pentru instalații electrice);
- alte precizări privind tehnologia de execuție a fundațiilor;
- precizarea categoriei de importanță a clădirii (conform HGR 766/1997), a zonei seismice și a clasei de importanță (conform normativului P-100/2004).

b - Detalii de fundații (secțiuni caracteristice) - sc.1:50; 1:20 sau 1:10, în care se explicitează toate tipo-dimensiunile de fundații prevăzute în planul de fundații, cu soluțiile și extrasele de armare, soluțiile de hidroizolare ale pereților subsolului, alte soluționări impuse de caracteristicile geotehnice ale terenului sau de particularitățile construcției.

c - Tehnologia de execuție și detaliile de fundații pentru alipirea la calcan cu o construcție existentă - dacă este cazul.

d - Planurile de cofraj și de armare pentru pereții subsolului (dacă este cazul) - **sc.1:50 sau 1:20**, inclusiv secțiunile caracteristice, elevații, detalii și extrase de armături.

e - Planurile de cofraj și armare - sc.1:50 și extrasele de armături pentru toate planșeele

din beton armat, cu indicarea secțiunilor caracteristice, a cotelor de execuție și a golurilor funcționale sau pentru instalații care trebuiesc executate în planșee.
f - Planurile de cofraj, armare și detalii - sc. 1:50, 1:20, 1:10 (secțiuni caracteristice) **și extrase de armături pentru pereț**i (diafragme), c**enturi, grinzi, stâlpi din beton armat.**
g - După caz se mai prezintă **detaliile de execuție pentru: armarea zidăriei, buiandrugi, planșeele din lemn, structurile metalice**.
h - Planul șarpantei - sc.1:50 și detaliile de șarpantă sc.1:20, 1:10 (dacă este cazul), extrasul de materiale (lemn sau/și metal).
Pe toate planurile de structură se vor specifica mărcile de calitate și de rezistență pentru materialele prevăzute (beton, mortare, armături, laminate), alte note pentru explicitarea soluțiilor prevăzute.
i - Detalii tehnologice privind executarea structurii de rezistență - în cazul construcțiilor care au o mare complexitate structurală și/sau de execuție, proiectul pentru structura de rezistență va conține un subcapitol care să prezinte într-o formă cât mai explicită soluțiile și fazele de execuție, cum ar fi cele pentru executarea și sprijinirea săpăturilor de mare adâncime sau în terenuri de fundare slabe, pentru soluții de fundare speciale (pe piloți sau perne de balast etc.), pentru subsolurile realizate în totalitate sau parțial în incinte protejate cu pereți mulați sau coloane forate, pentru montarea structurilor prefabricate ș.a.

În cazul intervențiilor la construcții existente, piesele scrise și desenate pentru structura de rezistență vor avea același conținut-cadru, adaptat după caz la specificul soluțiilor de consolidare, extindere sau/și supraetajare avute în vedere.

Toate planșele pentru structura de rezistență vor fi semnate și ștampilate de verificatorul tehnic de proiecte atestat pentru subcerințele de calitate "A" corespunzătoare tipurilor de structuri prevăzute în proiect (beton armat, construcții metalice, structuri subterane, fundații etc. vezi pct.2.2.1.1).

În cazul unor fundații cu adâncimi mai mari de 3,00 m de la cota terenului natural și/sau care se vor realiza în terenuri dificile, precizate prin studiul geotehnic, implicând tehnologii speciale (coloane forate, pereti mulați) planul și după caz detaliile de fundații vor fi vizate și de verificatorul tehnic atestat pentru cerința "Af".

În cazul intervențiilor la o construcție existentă, planșele pentru structura de rezistență vor fi semnate și ștampilate și de expertul tehnic atestat în limita de responsabilitate pentru soluțiile prevăzute de raportul de expertiză întocmit pentru lucrarea respectivă.

2.6.2.3. - Proiectele pentru instalațiile generale aferente construcției (încălzire - climatizare, electrice, sanitare, gaze) cuprind soluționările fiecărui tip de instalație interioară, inclusiv pentru incintă, până la căminul de racord pentru canalizare și contoarele de branșament (electric, apă, gaze). Se prezintă următoarele piese desenate întocmite pentru fiecare specialitate în parte:

a - Planurile tuturor nivelurilor - sc.1:50, cu indicarea traseelor, coloanelor și a echipărilor specifice, după caz corpuri de încălzire, tubulatura de ventilație sau climatizare, aparate electrice (tablouri, prize, locuri de lampă), obiecte sanitare etc.

b - Schemele funcționale și de montaj ale fiecărui tip de instalație, cum ar fi schemele de echipare ale centralei termice, de climatizare, schemele tablourilor electrice,

schemele rețelelor de curenți slabi (telefonie, TV, rețea de calculatoare, semnalizare, alarmare etc.), stația de hidrofor etc.

c - Planurile de coordonare ale rețelelor edilitare (electrice, apă, canal, gaze, telefoane) din incintă - după caz **sc.1:500, 1:200 sau 1:100**, întocmite conform planului de situație privind amplasarea noii construcții și care vor cuprinde toate traseele rețelelor edilitare din incintă, subterane sau aeriene, poziționarea căminelor de traseu, de racord și de branșament, cu precizarea cotelor de nivel pentru conducte și pentru radierele și capacele căminelor (dacă nu au fost cuprinse în planurile de amplasament).

Funcție de complexitatea rețelelor edilitare și de dimensiunile incintei se va elabora un plan general care să cuprindă toate rețelele edilitare prevăzute (soluție recomandabilă) sau planuri distincte pentru fiecare tip de rețea, cu asigurarea coordonării între acestea.

În raport cu categoria de importanță a construcției sau/și a instalațiilor prevăzute planșele pentru instalațiile generale vor fi semnate și ștampilate de verificatori tehnici de proiecte atestați pentru cerințele de calitate specifice fiecărui tip de instalație în parte.

2.6.2.4. - Proiectul pentru dotări și instalații tehnologice (dacă este cazul), cuprinde de regulă următoarele piese desenate redactate la o scară convenabilă:

- planuri de ansamblu;
- schemele fluxurilor tehnologice;
- planurile de montaj ale echipamentelor și utilajelor.

Se mai prezintă, după caz, grafice de funcționare, scheme, fișe cu parametrii instalațiilor tehnologice prevăzute.

2.6.2.5. - Proiectele pentru lucrările conexe construcției (amenajări exterioare, bazine vidanjabile, rezervoare de combustibil, cămine, sistematizarea verticală a terenului, drumuri, platforme, parcaje, împrejmuiri etc.) - dacă este cazul. Acestea cuprind, funcție de specificul lucrării:

- planuri de ansamblu sc.1:500; 1:200 sau 1:100 (conform planului de situație privind amplasarea noii construcții) cu evidențierea lucrărilor respective, a cotelor de trasare și de gabarit etc.;
- alte desene (planuri, secțiuni, elevații) și detalii întocmite la o scară grafică convenabilă, care să expliciteze soluțiile propuse pentru lucrările în cauză.

Pentru construcțiile de amploare mică sau medie lucrările conexe sunt cuprinse în proiectul pentru arhitectură (împrejmuiri, alei pietonale, trotuare etc.) și în cel pentru structura de rezistență (alei carosabile de incintă, parcaje, bazin vidanjabil și de combustibil, cămine etc.), cu precizarea amplasării acestora din urma în planul de situație din proiectul pentru arhitectură și în planurile privind rețelele edilitare de incintă din proiectele pentru instalații.

2.6.2.6 .- Proiectele pentru branșamente și racorduri la rețelele edilitare (energie electrică, apă-canal, gaze, telefoane) și cele pentru devierea eventualelor rețele care grevează amplasamentul - se întocmesc numai de proiectanți atestați (agreați) de către furnizorii de utilități și sunt întocmite într-o formă specifică cerințelor acestora. Pot fi contractate de proiectantul general, mandatat de către beneficiar sau în mod direct de către acesta, pe baza parametrilor tehnico-funcționali și de consum stabiliți prin proiectul tehnic al noii construcții.

2.6.2.7. - Proiectul pentru organizarea de șantier (vezi și Capitolul 3, pct. 3.8) cuprinde:

- planul general privind organizarea de șantier, sc 1:200 sau 1:100 (în cazul lucrărilor de mare amploare), care va fi redactat conform planului de situație privind amplasarea viitoarei construcții și va preciza dispunerea tuturor amenajărilor și construcțiilor provizorii necesare lucrărilor de execuție (baracamente, depozite închise sau deschise pentru materiale, platforme de lucru, amplasarea utilajelor de ridicat, rampa de spălare autocamioane, împrejmuirea provizorie, accesele în șantier etc.).

După caz, se marchează suprafețele de teren din domeniul public sau/și privat ocupate temporar de lucrările de șantier (pentru care este necesară închirierea) și eventualele devieri temporare ale circulației pietonale sau/și auto și se prevăd măsurile de protecție și de semnalizare ale șantierului.

2.6.3. - Redactarea proiectului tehnic

- Numărul de planșe și modul de redactare ale proiectelor de specialitate din cadrul proiectului tehnic variază în funcție de dimensiunile și de complexitatea construcției, precum și de stilul propriu al autorilor. Pentru o multiplicare economică, cât și pentru o arhivare facilă, planșele trebuie sa aiba formate standard, de regulă de la A4 la A0.

- Cartușul este piesa de identificare a fiecărei planșe din proiect, dispus în partea dreapta - jos a acesteia și care va avea conținutul și formatul prezentat mai jos, conform celor prevăzute în Anexa 1 din Legea 50/1991 (republicată) și în Anexa 5 din Normele metodologice de aplicare ale acesteia, aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005.

VERIFICATOR/ EXPERT 7)	NUME 5)	SEMNĂTURA	CERINȚA 8)	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA 9)	
1)				Beneficiar:	Pr. nr. 10)
SPECIFICAȚIE 6)	NUME 5)	SEMNĂTURA	Scara:	Titlul proiectului: 2)	Faza: P.T.
ȘEF PROIECT					
PROIECTAT			Data: 4)	Titlul planșei: 3)	Pl. nr.
DESENAT					

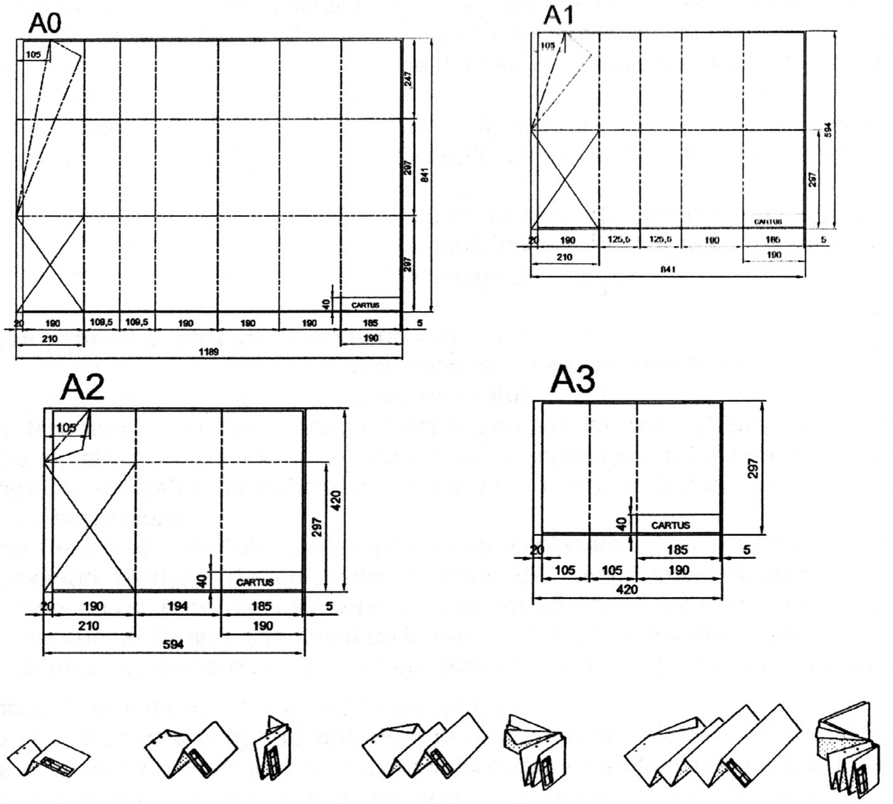
NOTĂ:

1) numele firmei sau al proiectantului elaborator, numărul de înregistrare la Registrul Comerțului (pentru societățile comerciale de proiectare) sau numărul de înregistrare în TNA (pentru birourile individuale de arhitectură);
2) titlul proiectului
3) titlul planșei
4) data elaborării proiectului
5) numele și titlul profesional
6) calitatea elaboratorilor
7) calitatea de verificator de proiecte atestat / expert tehnic, după caz

8) cerința de calitate conform Legii nr.10/1995 pentru care s-a făcut verificarea
9) titlul referatului de verificare/expertizei tehnice nr. și data acestuia
10) numărul proiectului la elaborator

Cartușul mai poate să cuprindă sigla biroului de proiectare, adresa și numărul de telefon/fax ale acestuia, numele și semnătura altor responsabili ai biroului de proiectare (director, verificatorul intern al proiectului, altul decât verificatorul tehnic atestat) etc. în cazul proiectelor de mai mare complexitate sau/și al celor elaborate de mai multe birouri de proiectare specializate, deasupra cartușului se mai înscrie proiectantul general (inclusiv numele și semnătura șefului de proiect complex) și lista de coordonare, care cuprinde numele și semnătura colaboratorilor de la celelalte specialități, altele decât cea la care se referă planșa respectivă și prin care se certifică prevederea în planșa respectivă a condiționărilor impuse de fiecare specialitate în parte.Deasupra cartușului se mai plasează un tabel în care să fie înscrise data, natura și autorul eventualelor modificări făcute pe original față de exemplarul predat inițial.

Modul de pliere al planșelor



Arhivarea proiectului în forma originală este obligatorie cel puţin 10 ani pentru părţile de arhitectură şi instalaţii şi pe toata durata de existenţă a construcţiei pentru partea de structură, într-o formă care să permită multiplicarea.
Originalele proiectului (părţi scrise şi desenate) sunt proprietatea arhitectului (proiectantului) reprezentat de firma sau biroul de proiectare.

2.7. DEVIZUL LUCRARILOR DE INVESTIŢII

Devizul este documentaţia economică prin care se stabilesc toate cheltuielile necesare realizării lucrărilor de construcţii şi instalaţii prevăzute în proiectul tehnic.

Structura şi metodologia de elaborare a devizului general pentru un obiectiv de investiţie şi a devizului pe obiect de investiţie sunt stabilite prin HGR 1179/2002, completată de HGR 935/2003 şi este obligatorie în cazul investiţiilor din fonduri publice şi opţională în cazul investiţiilor din fonduri private.

Devizul pentru o investiţie include următoarele niveluri principale de elaborare:
- **Devizul general pentru un obiectiv de investiţie** şi care se referă la ansamblul tuturor cheltuielilor necesare realizării acestuia, defalcat dacă este cazul pe obiecte (părţi) de investiţie;
- **Devizul general pentru un obiect de investiţie** (părţi ale obiectivului de investiţie, cu funcţiune distinctă în cadrul ansamblului acestuia, definite de proiectant din faza de anteproiect - studiu de fezabilitate). Devizul pe obiect este sintetic şi valoarea sa se obţine prin însumarea valorilor pentru categoriile de lucrări necesare construirii şi echipării obiectului de investiţie, la care se aplică T.V.A.
- **Devizul pe categorii de lucrări** (arhitectură - finisaje, structură, instalaţii generale aferente construcţiei etc.), stabilite estimativ sau pe baza listelor cu cantităţile de lucrări şi de materiale şi a preţurilor acestora fără T.V.A.

Devizele la toate nivelele de elaborare, întocmite la faza de anteproiect - studiu de fezabilitate şi/sau proiect tehnic se actualizează după încheierea contractelor de antrepriză şi de achiziţie, pe baza preţurilor şi a valorilor pe categorii de lucrări.

2.7.1. - Devizul general pentru un obiectiv de investiţie

în capitolele/subcapitolele devizului general se cuprind următoarele cheltuieli:
a - Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului
- **Obţinerea terenului** - cheltuieli pentru cumpărarea de terenuri, plata concesiunii - redevenţei pe durata realizării lucrărilor, exproprieri, despăgubiri, schimbarea regimului juridic al terenului, scoaterea temporară sau definitivă din circuitul agricol, precum şi alte cheltuieli de aceeaşi natură.
- **Amenajarea terenului** - cheltuieli pentru pregătirea amplasamentului şi care constau în demolări, demontări, defrişări, devieri reţele de utilităţi din amplasament, sistematizări pe verticală, drenaje, epuismente (exclusiv cele aferente realizării lucrărilor pentru investiţia de bază), devieri de cursuri de apă, strămutări de localităţi sau de monumente istorice etc.
- **Amenajări pentru protecţia mediului** - cheltuielile efectuate pentru lucrări şi acţiuni

de protecția mediului, inclusiv pentru refacerea cadrului natural după terminarea lucrărilor, precum: plantare de copaci, reamenajare de spații verzi.

b - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiție, la nivel de incintă precum și pentru racordările/branșamentele la rețelele de utilități cum ar fi: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telefonie, radio-tv, drumuri de acces, căi ferate industriale.

c - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică

- Studii de teren - geotehnice, geologice, hidrologice, hidrogeotehnice, topografice și de stabilitate a terenului pe care se amplasează obiectivul de investiție.

- Taxele și alte cheltuieli pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor, cum ar fi cele pentru: certificatul de urbanism, avizele/acordurile pentru racorduri și branșamente, acordul de mediu, avizul PSI, autorizația de construire, certificatul de nomenclatură stradală, și adresă, documentația și obținerea numărului cadastral provizoriu și înregistrarea terenului în cartea funciară, alte avize și acorduri prevăzute în actele normative.

- Proiectare și inginerie - pentru elaborarea tuturor fazelor de proiectare (anteproiect - studii de prefezabilitate și de fezabilitate, proiect tehnic, detalii de execuție), pentru verificarea tehnică a proiectării, pentru expertiza tehnică (după caz), precum și pentru elaborarea documentațiilor necesare obținerii acordurilor, avizelor și autorizațiilor aferente obiectivului de investiție și a documentațiilor ce stau la baza emiterii avizelor și acordurilor impuse prin certificatul de urbanism (documentații urbanistice - PUZ sau PUD, studii de impact, studii/expertize de amplasament etc.).

- Organizarea procedurilor de achiziție - pentru elaborarea și prezentarea cererilor de ofertă, precum și pentru multiplicarea acestora, exclusiv cele cumpărate de ofertanți, toate celelalte cheltuielile în legătură cu procedurile de achiziție.

- Consultanță, după caz, pentru elaborarea studiului de prefezabilitate sau a studiilor de piață, de evaluare etc.

- Asistență tehnică, după caz, din partea proiectantului (când aceasta nu intră în tarifarea proiectării), asigurarea supravegherii execuției prin inspectori de șantier desemnați de beneficiar.

d - Cheltuieli pentru investiția de bază

- Construcții și instalații - cuprind cheltuielile aferente execuției tuturor obiectelor cuprinse în obiectivul de investiție: clădiri, construcții speciale, instalații aferente construcțiilor, precum: instalații electrice, sanitare, instalații interioare de alimentare cu gaze naturale, instalații de încălzire, ventilare, climatizare, telefonie, PSI, radio-tv, internet și alte tipuri de instalații impuse de destinația obiectivului. Acestea se defalcă pe obiecte de investiție, determinate prin devizul pe obiect.

- Montajul utilajului tehnologic (dacă este cazul) - se cuprind cheltuielile aferente montajului utilajelor tehnologice și al utilajelor incluse în instalațiile funcționale, inclusiv rețelele aferente necesare funcționării acestora, defalcate pe obiecte de investiție.

- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj (dacă este cazul) -

cuprind cheltuielile pentru procurarea utilajelor şi echipamentelor tehnologice, precum şi a celor incluse în instalaţiile funcţionale, defalcate pe obiecte de investiţie.
- Utilaje fără montaj şi echipamente de transport (dacă este cazul) - includ cheltuielile pentru procurarea utilajelor şi echipamentelor care deservesc fluxul tehnologic şi comportă durate scurte de amortizare faţă de cele ale construcţiilor, defalcate pe obiecte de investiţie.
- Dotări (dacă este cazul) - cuprind cheltuielile pentru procurarea de bunuri care intră în categoria mijloacelor fixe sau a obiectelor de inventar, precum: mobilier, dotări PSI, dotări de uz gospodăresc, dotări privind protecţia muncii şi, după caz, utilaje şi echipamente independente cu durată mare de serviciu, defalcate pe obiecte de investiţie.
e - Alte cheltuieli
- Organizarea de şantier - cuprind cheltuielile estimate că fiind necesare constructorului (antreprenorului general) în vederea creării condiţiilor de desfăşurare a activităţii de construcţii-montaj, estimate de către proiectant, în baza unui deviz ce ţine seama de tehnologia şi graficul de lucru aferente lucrărilor de bază, de amplasamentul obiectivului, posibilităţile de branşare la utilităţi. Sunt incluse cheltuielile pentru lucrările de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier şi cheltuielile conexe organizării de şantier (pentru obţinerea autorizaţiei de execuţie a lucrărilor de organizare de şantier, taxe de amplasament şi pentru întreruperea temporară a reţelelor de transport sau distribuţie a utilităţilor, contracte temporare cu furnizorii de utilităţi, cu unităţi de salubrizare ş.a.)
- Comisioane, taxe, cote legale şi costuri de finanţare cum ar fi după caz: comisionul băncii finanţatoare, costul eventualului credit (dobânzile aferente pe durata execuţiei obiectivului), cota de 0,7% aferentă inspecţiei pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii, cota de 0,1% pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii, taxa pentru timbrul de arhitectură, cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor, valoarea primelor de asigurare din sarcina beneficiarului, precum şi alte cheltuieli de aceeaşi natură, stabilite în condiţiile legii.
- Cheltuieli diverse şi neprevăzute - estimarea acestora se face procentual din valoarea cheltuielilor prevăzute la cap./subcap. 1.2, 1.3, 2, 3 şi 4 ale devizului general, în funcţie de natura şi complexitatea lucrărilor şi poate fi de până la 5 % în cazul obiectivelor de investiţii noi, precum şi al reparaţiilor capitale, extinderilor, transformărilor, modificărilor, modernizărilor, reabilitării la construcţii şi instalaţii existente; de până la 15 % în cazul lucrărilor de consolidare (în funcţie de natura şi complexitatea lucrărilor). Din procentul stabilit se acoperă, după caz, cheltuielile rezultate în urma modificărilor de soluţii tehnice, cantităţi suplimentare de lucrări, utilaje sau dotări ce se impun pe parcursul derulării investiţiei, precum şi cheltuielile de conservare pe parcursul întreruperii execuţiei din cauze independente de beneficiar.
f - Cheltuieli pentru darea în exploatare
- Pregătirea personalului de exploatare în vederea utilizării corecte şi eficiente a utilajelor şi tehnologiilor prevăzute prin proiect.

- Probe tehnologice - cuprind cheltuielile aferente execuției probelor/încercărilor, prevăzute în proiect, rodajelor, expertizelor la recepție. în situația în care se obțin venituri ca urmare a probelor tehnologice, în devizul general se înscrie valoarea rezultată prin diferența dintre cheltuielile realizate pentru efectuarea probelor și veniturile realizate din acestea.
Structura devizului general pentru un obiectiv de investiții este sintetizata în tabelul din Anexa 04.

2.7.2. - Devizul general pentru un obiect de investiție are un conținut-cadru precizat în tabelul din Anexa 05.

2.7.3. - Devizele pe categorii de lucrări (arhitectură - finisaje, structură, izolații, instalațiile generale aferente construcției, drumuri, terasamente etc.), sunt stabilite pe baza antemăsurătorilor - listele cu cantități de lucrări și de materiale și a prețurilor acestora fără T.V.A. și se compun din următoarele:
I - Cheltuieli directe - care cuprind valorile pentru materiale, manopera, utilaj și transport, conform încadrărilor din indicatoarele de norme de deviz, din care rezultă valorile efective de execuție.
II - Cheltuieli conexe - care cuprind valorile impuse de taxe (CAS, CASS, fond risc, învățământ, șomaj etc. care se aplică la valorile pentru manoperă), alte cheltuieli determinate procentual (cote de deviz), cum ar fi cele de aprovizionare (aplicate la valoarea materialelor), cota pentru activități indirecte (corespunzătoare întregii valori).
- Cota de profit care se aplica la valoarea însumata a capitolelor I și II.
Devizele pe categorii de lucrări se alcătuiesc, de regulă, pe stadii fizice și pe specialități sau pe părți ale acestora și sunt centralizate în devizul pe obiectul de investiții.

2.8. DETALII DE EXECUȚIE - DE

Detaliile de execuție nuanțează la nivel de amănunt soluțiile stabilite în proiectul tehnic, fără modificarea autorizației de construire și a costurilor prevăzute prin devizul aprobat de către beneficiar.

Elaborarea detaliilor de execuție reprezintă, cel puțin teoretic, etapa finală a elaborării proiectului realizată după însușirea (aprobarea) de către beneficiar a proiectului tehnic și după emiterea autorizației de construire.

Dimensiunea (conținutul-cadru) și evaluarea fazei de detalii de execuție depinde de următoarele:

- complexitatea lucrării;
- caracterul soluționărilor din proiect, de unicat sau de lucrări curente;
- tehnologii specifice de execuție;
- specificațiile tehnice privind materialele de construcție, utilajele și echipamentele folosite și care impun într-o măsură mai mică sau mai mare detalieri

față de proiectul tehnic.

Elaborarea detaliilor de execuție se face practic în paralel cu execuția lucrărilor și implica cunoașterea exactă a tipodimensiunilor și a specificațiilor tehnice pentru materialele și echipamentele care se pun în operă cât și posibilitatea de adaptare punctuală a proiectului tehnic la condițiile concrete de execuție.

Nivelul de elaborare a detaliilor de execuție depinde într-o mare măsură de gradul de exigență a arhitectului și a celorlalți colaboratori ai săi pentru transpunerea întocmai a soluțiilor avute în vedere prin proiectul tehnic.

Cu acordul beneficiarului și sub supravegherea arhitectului sau după caz a altui proiectant de specialitate anumite categorii de detalii pot fi elaborate de care antreprenori (mai ales pentru lucrări obișnuite), de furnizorii de materiale și echipamente sau de către birouri de proiectare specializate în lucrări de mare complexitate care implică un nivel tehnologic ridicat cum ar fi: pereții cortină, tâmplăria specială din lemn, PVC sau profile de aluminiu cu geam termopan, stereotomie, instalații de ventilație sau climatizare, detalii de montaj pentru ascensoare, instalații sau alte echipamente etc.

2.8.1. - Detaliile de execuție pentru arhitectură - sc.1:20, 1:10, 1:5, 1:2, 1:1 (altele decât cele cuprinse în proiectul tehnic sau adaptări ale acestora și care nu fac obiectul unui eventual proiect de amenajări interioare), după caz pentru:

- balustrade sau/și parapeți;
- placarea scărilor interioare și exterioare;
- plafoane suspendate;
- zone caracteristice pentru fațade (detalii de travee);
- mascarea instalațiilor;
- termo-hidroizolații, inclusiv racordarea la suprafețele verticale, detalii de rost;
- detalii pentru acoperiș, învelitoare, streașină;
- jardiniere;
- alte detalii considerate de către proiectant ca necesare pentru explicitarea în totalitate a soluțiilor prevăzute în proiectul tehnic.

La acestea se adaugă consilierea beneficiarului la alegerea materialelor pentru finisaje (tipodimensiuni și culori), cum ar fi: piatră naturală, gresie, faianță, lambriuri, parchet, mochetă, tâmplărie, în limita în care punerea în operă a acestora este obișnuită și nu implică desene speciale de montaj și însușirea detaliilor prevăzute de furnizori pentru tâmplăria interioară și exterioară (inclusiv de tip pereți cortină) sau a altor furnituri prefabricate (grile, jaluzele etc.) în concordanță cu specificațiile din proiectul tehnic și tablourile de tâmplărie sau adaptarea acestora la oferta furnizorilor.

În cazul construcțiilor cu un grad ridicat de reprezentare, la care se prevăd finisaje interioare și exterioare prețioase (piatră - marmură, gresie, faianță, lambriuri și parchete din esențe scumpe, plafoane suspendate, panouri decorative, vitralii, șemineuri, mobilier, vopsitorii decorative, etc.) rezolvările pentru finisaje la nivel de detalii de execuție, armonizate într-un concept decorativ unitar, coordonate

cu proiectele de arhitectură şi instalaţii aferente construcţiei (în special pentru iluminat), vor face obiectul unui:

- proiect de amenajări şi decoraţiuni interioare şi după caz a unui

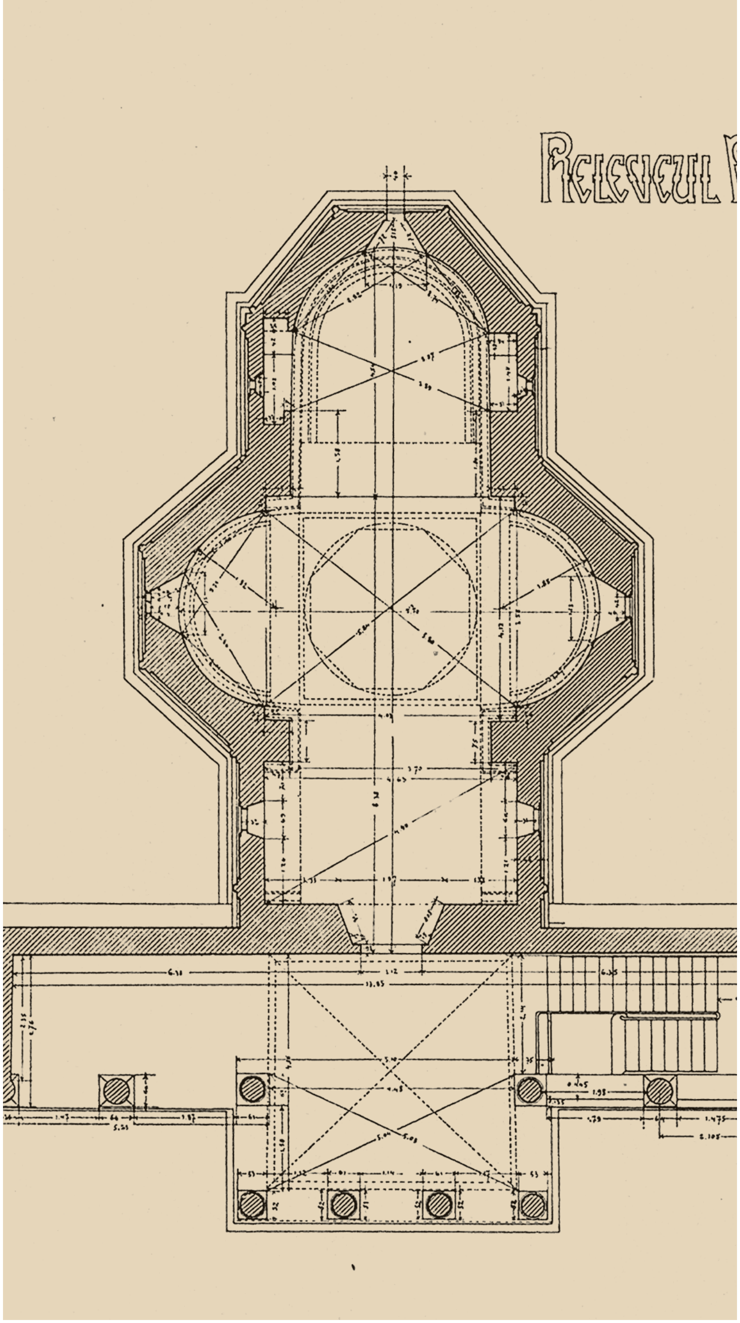
- **proiect de stereotomie** (pentru lucrările din piatră - marmură, interioare şi exterioare);

- **contractate şi tarifate suplimentar faţă de onorariul de bază.**

2.8.2. - Detaliile de execuţie pentru structura de rezistenţă cuprind de regulă:

- adaptări ale fundaţiilor la condiţiile geotehnice reale rezultate după executarea săpăturii generale, după caz, când studiul geotehnic nu a putut prelimina toate condiţiile specifice de fundare, pentru terenuri dificile, la alipiri la calcan cu o construcţie existentă la care nu s-a putut cunoaşte exact cota de fundare sau în zone construite anterior sau cu o încărcătură arheologică etc.;
- detalieri şi prevederi suplimentare privind soluţiile de protecţie a construcţiilor existente alipite la calcan;
- detalii tehnologice privind execuţia structurii de rezistenţă adaptate posibilităţilor tehnice ale antreprenorului;
- modificări ale secţiunilor de armare determinate de posibilităţile de aprovizionare cu oţel beton etc.

2.8.3. - Detaliile de execuţie pentru instalaţiile aferente construcţiei implică, după caz, participarea proiectanţilor de specialitate la selectarea ofertelor pentru utilaje şi echipamente şi adaptările proiectelor tehnice la particularităţile utilajelor şi echipamentelor achiziţionate corespunzător prescripţiilor producătorilor sau furnizorilor.



Capitolul 3
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

3.1. LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII A CAROR EXECUȚIE SE SUPUNE AUTORIZĂRII

3.1.1. - În conformitate cu Legea 50/1991 republicată este obligatorie emiterea unei autorizații pentru executarea lucrărilor de construcții în următoarele situații:

a - lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație, reparare sau de reabilitare pentru orice fel de construcții și a instalațiilor aferente acestora;

b - lucrările de intervenție de orice fel la construcțiile cu valoare de monument istoric sau de arhitectură, inclusiv la construcțiile din zonele de protecție a acestora;

c - lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare pentru căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albii, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producere, de transport și distribuție a energiei electrice și termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

d - împrejmuiri, mobilier urban, amenajări de spații verzi și parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e - lucrări de foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze sau petrol, precum și alte exploatări de suprafață sau subterane;

f - lucrări provizorii pentru organizarea de șantier (dacă nu au fost autorizate o dată cu lucrarea de bază);

g - organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

h - lucrări pentru construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere pe căile și spațiile publice, panouri (corpuri) de afișaj, firme și reclame;

i - lucrări de construire pentru anexe gospodărești ale exploatărilor agricole situate în extravilanul localităților;

j - cimitire (noi sau extinderi).

3.1.2 .- Lucrările de desființare - demolare (parțială sau totală) a construcțiilor și instalațiilor aferente se pot face numai pe baza unei **autorizații de desființare**, emisă în aceleași condiții ca și autorizația de construire.

3.1.3. - Autorizarea executării lucrărilor de construcții în regim de urgență se admite pentru:

a - lucrările de intervenție (construire/desființare) de primă necesitate în cazuri de: avarii, accidente tehnice, calamități, sau alte evenimente cu caracter excepțional, urmând ca documentația necesară să fie definitivată pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor legale;

b - lucrările de consolidare la construcțiile multietajate încadrate prin expertiza tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, chiar și în situația existentei unor litigii pe rolul instanțelor judecătorești privind situația patrimonială;

c - lucrările de intervenție de primă necesitate la clădirile clasate ca monument

istoric, cu consultarea prealabilă a organismelor abilitate ale Ministerului Culturii şi Cultelor.

d - dezafectarea construcţiilor din proprietatea unităţii administrativ-teritoriale (primăriei), aflate în stare avansată de degradare şi care pun în pericol siguranţa publică, cu excepţia construcţiilor reprezentând monumente istorice; în situaţia când acest tip de construcţii sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, primarul are obligaţia de a notifica proprietarului responsabilităţile care îi revin potrivit legii, atenţionându-l cu privire la necesitatea de-a lua măsurile de desfiinţare în regim de urgenţă; dezafectarea se poate face numai pe baza autorizaţiei de desfiinţare, care se emite imediat după declararea iminenţei pericolului.

3.1.4. - Nu este necesară, conform Legii 50/1991 republicată, emiterea unei autorizaţii de construire pentru lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi instalaţiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora, şi anume:

a - reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori şi terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;

b - reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, când se păstrează forma şi dimensiunile golurilor şi tâmplăriei;

c - reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;

d - zugrăveli şi vopsitorii interioare;

e - zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi culorile clădirilor;

f - reparaţii la instalaţiile interioare, la branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire şi de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare şi/sau de contorizare a consumurilor de utilităţi;

g - reparaţii şi înlocuiri de pardoseli;

h - reparaţii şi înlocuiri de finisaje interioare şi exterioare (tencuieli, placaje, altele asemenea), la trotuare, la ziduri de sprijin şi la scări de acces, fără modificarea calităţii şi aspectului elementelor constructive;

i - lucrări de întreţinere a căilor de comunicaţii şi la instalaţiile aferente;

j - lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare şi restaurare a componentelor artistice ale construcţiilor monument istoric sau de arhitectură, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor şi al autorităţii administraţiei publice locale, după caz;

k - lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru construcţii de importanţă normală sau redusă, amplasate în afara zonelor de protecţie pentru zăcămintele acvifere;

l - lucrări de construcţii funerare subterane sau supraterane din incinta cimitirelor, cu avizul administraţiei acestora;

m - lucrări de amplasare de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării şi comercializării presei, cărţilor şi florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundaţii, şi platforme, precum şi fără racorduri şi/sau la utilităţi urbane, cu

excepţia energiei electrice.

Dacă lucrările menţionate mai sus se execută la construcţii monument istoric sau de arhitectură sau la cele dispuse în zone de protecţie ale acestora este necesară emiterea autorizaţiei de construire, cu excepţia celor de la punctele *e* şi *j*.

3.2 EMITENTUL AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

În conformitate cu Legea 50/1991 (republicată), a Ordonanţei de Guvern 122/2004 pentru modificarea art.4 din Legea 50/1991 (republicată) şi a Legii 52/2006 pentru modificarea şi completarea Legii 50/1991 emiterea certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire este un atribut al autorităţii administraţiei publice locale (consilii judeţene sau primării) reprezentate, după caz, de către preşedinţii consiliilor judeţene, de primarul general şi de primarii sectoarelor Municipiului Bucureşti sau de primarii localităţilor (municipii, oraşe, comune) în a căror raza administrativă se găseşte imobilul (teren/construcţii) pe care urmează să se construiască.

În funcţie de particularităţile amplasamentului sau a lucrărilor propuse emiterea certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire se face de către:

a - consiliile judeţene pentru investiţiile care se realizează în extravilanul comunelor sau pentru amplasamente care depăşesc limita administrativă a unei singure unităţi administrative teritoriale (municipiu, oraş sau comună);

b - primăriile municipiilor, pentru construcţiile şi lucrările de orice fel, amplasate în teritoriul administrativ al acestora;

c - Primăria Generală a Municipiului Bucureşti, pentru investiţiile care depăşesc teritoriul unui singur sector sau sunt realizate în extravilan, pentru lucrări la construcţii reprezentând monumente istorice, lucrări de modernizări, reabilitări, extinderi de reţele edilitare municipale, de transport urban subteran sau de suprafaţă, de transport şi de distribuţie, pentru: apă/canal, gaze, electrice, termoficare, comunicaţii - inclusiv fibră optică, precum şi lucrări de modernizări şi/sau reabilitări pentru străzile care sunt în administrarea Primăriei Municipiului Bucureşti;

d - primăriile sectoarelor Municipiului Bucureşti, pentru toate categoriile de construcţii din teritoriul administrativ al acestora, cu excepţia celora din competenţa primăriei generale a Municipiului Bucureşti;

e - primăriile oraşelor, pentru toate categoriile de construcţii din teritoriul administrativ al acestora, inclusiv la construcţii monumente istorice, clasificate conform legii, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor, în condiţiile existenţei la nivelul primăriei a structurii de specialitate competente pentru avizarea documentaţiilor de urbanism şi de emitere a certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire;

f - primăriile comunelor, pentru locuinţele individuale şi anexele gospodăreşti, precum şi cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul consiliului judeţean pentru celelalte construcţii şi lucrări care se execută în intravilanul localităţilor, inclusiv pentru lucrări la construcţii reprezentând monumente istorice, sau din zonele lor de protecţie, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor.

3.3. BAZA LEGALĂ PENTRU EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE - REGLEMENTĂRILE URBANISTICE

Autorizațiile de construire, în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată, cu modificarile și completarile ulterioare), **se pot emite numai în temeiul și cu respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism, avizate și aprobate conform legii, respectiv ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL - PUG** al localității (sau planul de amenajarea teritoriului pentru zonele extravilane) în raza cărei este dispus imobilul (teren/construcții) pe care se realizează noua construcție sau la care se intervine.

Dacă până la expirarea termenelor de valabilitate a documentațiilor de urbanism acestea nu se reactualizează în condițiile legii, emiterea autorizațiilor de construire/desființare se suspendă.

Conform Legii 50/1991 (republicată, cu modificarile și completarile ulterioare) **se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate numai pentru**:

a - lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

b - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz a funcționalității acestora;

c - lucrări de reparare la împrejmuiri, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d - lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor (foraje, excavații) necesare studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e - organizarea taberelor de corturi.

3.3.1. PLANUL URBANISTIC GENERAL - PUG și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - RLU

În conformitate cu Legea 350/2001, modificata și completata prin Legea 289/2006, Planul urbanistic general - PUG are caracter director și de reglementare operațională pentru fiecare unitate administrativ-teritorială de bază (municipiu, oras, comuna), constituind cadru legal pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Plan urbanistic general - PUG pentru o localitate este initiat de catre autoritatea administratiei publice locale (primaria/consiliul local), elaborarea și aprobarea sa constituind o obligatie a acesteia impusa prin lege.

Pentru ansamblul localitatii Planul urbanistic general - PUG cuprinde:

a - reglementări pe termen scurt cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;

- zonificarea funcţională, corelată cu organizarea reţelei de circulaţie;
- delimitarea zonelor afectate de servituţi publice;
- modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor istorice protejate şi de protecţie a monumentelor istorice;
- formele de proprietate şi circulaţia juridică a terenurilor;
- precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a volumelor construite, amenajate şi plantate;

b - prevederi pe termen mediu şi lung cu privire la:
- evoluţia în perspectivă a localităţii;
- direcţiile de dezvoltare funcţională în teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulaţie şi de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului naţional, zonal şi judeţean.

Planul urbanistic general - PUG se reactualizează la 5-10 ani.

Aferent Planului urbanistic general - PUG se aprobă Regulamentul local de urbanism - RLU, care în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, stabileşte condiţiile-cadru de amplasare şi de realizare ale construcţiilor sau de intervenţie la construcţiile existente, diferenţiat pe zone sau subzone urbane (unităţii teritoriale de referinţă - UTR).

Pentru fiecare unitate teritorială de referinţă - UTR sunt stabilite prin RLU:
- utilizarea terenurilor (utilizări admise, utilizări admise cu condiţionări şi utilizări interzise);
- caracteristicile parcelelor construibile (dimensiuni, forme, raport lăţime/lungime);
- regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice;
- perimetrul edificabil care delimitează zona de amplasare a clădirilor pe o parcelă, cu precizarea distanţelor faţă de aliniament (limita parcelei dinspre domeniul public), faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei şi faţă de alte clădiri de pe aceeaşi parcelă;
- regimul de înălţime (numărul de niveluri) şi înălţimea maximă admisibilă a clădirilor (la cornişă şi la coamă, exprimate în metri faţă de terenul amenajat);
- procentul maxim de ocupare a terenului - POT (suprafaţa construită/suprafaţa parcelei);
- coeficientul maxim de utilizare a terenului - CUT (suprafaţa desfăşurată/suprafaţa parcelei);
- aspectul exterior al clădirilor (forma acoperişului - cu pante sau terasă, eventual natura invelitorii, raportul plin-gol, finisaje exterioare, culori);
- condiţii de echipare edilitară;
- circulaţia auto şi pietonală, accese;
- parcarea şi gararea autovehiculelor;
- spaţii libere şi plantate;
- împrejmuiri;
- condiţii privind organizarea de şantier.

După caz în RLU se mai precizează:
- zonele de interdicţie provizorie sau definitivă pentru construcţii;

- zonele de protecție (dupa caz de siguranta) cum ar fi cele pentru monumentele istorice, luciile de apă sau pentru obiective speciale (unitățile militare, căi de comunicație rutiere sau feroviare, aeroporturi, retele edilitare magistrale sau de distributie etc.);

- alte condiționări specifice pentru o anumită zonă sau subzonă, definită ca unitate teritorială de referință - UTR.

Prevederile din Regulamentul local de urbanism - RLU permit autorizarea directă a executării lucrărilor de construcții, cu excepția acelora din zonele sau subzonele (UTR) pentru care condițiile de restructurare și dezvoltare urbană nu au putut fi definite în detaliu prin PUG. În aceste situații și în cazurile când se solicită derogări de la prevederile RLU, pentru o zonă sau o parcelă anume, prin certificatul de urbanism se poate prevedea completarea și modificarea PUG-RLU prin elaborarea și aprobarea în condițiile legii a unui **Plan urbanistic zonal - PUZ** sau a unui **Plan urbanistic de detaliu - PUD** prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate.

O noua documentație de urbanism, PUZ sau PUD, poate fi aprobată numai după o perioadă de 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale pentru aceeași zonă sau parcelă.

Competența pentru coordonarea și elaborarea Planurilor urbanistice generale - PUG, inclusiv a regulamentelor urbanistice aferente, revine arhitecților, urbaniștilor și altor specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România - RUR cu drept de semnatură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism (vezi și Capitolul 1, pct.1.2.1 și Anexa 14).

3.3.2. PLANUL URBANISTIC ZONAL - PUZ

În conformitate cu Legea 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006, Planul urbanistic zonal - PUZ are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general - PUG a unei zone strict delimitate din teritoriul localității.

Ințiatorul elaborării unui PUZ poate fi, de preferință, autoritatea administrației publice locale (Consiliul județean sau primăria/consiliul local), dar și orice persoană fizică sau juridică interesată de dezvoltarea urbanistică sau/și edilitară a unei anumite zone din teritoriul localității pentru care nu sunt stabilite în PUG toate reglementările urbanistice pentru emiterea autorizației de construire.

Elaborarea unui Plan urbanistic zonal - PUZ poate fi făcută numai ca urmare a impunerii acestuia printr-un certificat de urbanism, conform condiționărilor impuse prin PUG sau care s-a emis ca urmare a solicitării unor derogări de la RLU aprobat.

Stabilirea zonelor pentru care trebuie să se întocmescă Planuri urbanistice zonale - PUZ se face de regulă prin Planul urbanistic general - PUG.

Elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal - PUZ este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităților;

- zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;

- altor zone stabilite de autoritățile publice locale, potrivit legii.

Planul urbanistic zonal - PUZ se mai elaborează pentru:

- modificarea funcțiuniilor zonei;
- modificarea regimului de construire;
- modificarea regimului de înălțime, a înălțimii maxime admise și a CUT;
- stabilirea sau modificarea perimetrelor edificabile față de aliniament (limita de proprietate dinspre domeniul public) și celelalte limite ale parcelelor;
- extinderea perimetrului intravilan.

Pentru zona studiată în Planul urbanistic zonal - PUZ se mai prevăd reglementări privind:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

În Planul urbanistic zonal - PUZ, ca și în Planul urbanistic general - PUG, se precizează, după caz, tipul de parcele sau/și de situații pentru care în vederea emiterii autorizației de construire reglementările urbanistice trebuiesc amănunțite printr-un Plan urbanistic de detaliu - PUD.

Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ au o perioadă de valabilitate stabilită prin hotarârea consliului local care le-a aprobat și este de regulă de cinci ani.

Competența pentru coordonarea și elaborarea Planurilor urbanistice zonale - PUZ, inclusiv a regulamentelor urbanistice aferente, revine arhitecților și urbaniștilor care au fost atestați de către Registrul Urbaniștilor din România - RUR cu drept de semnătură pentru documentațiile de urbanism - categoria "D" pentru PUZ referitor la orice fel de operațiune urbană, "D1" în cazul PUZ pentru parcelări de locuințe și funcțiuni asociate acestora sau "D2" în cazul PUZ pentru parcelări de locuințe, cu maxim 20 de loturi de până la 1000 mp fiecare (vezi Capitolul 1, pct.1.2.1 și Anexa 14).

3.3.3 PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - PUD

În conformitate cu Legea 350/2001, modificată și completata prin Legea 289/2006, Planul urbanistic de detaliu - PUD are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și echipare edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu funcțiunea predominantă și cu vecinătățile imediate.

Inițiatorul elaborării unui PUD poate fi autoritatea administrației publice locale (primăria/consiliul local) sau orice persoană fizică sau juridică interesată de amplasarea unei investiții pe o anumită parcelă din teritoriul localității, pentru care nu există la nivel de PUG/PUZ reglementările urbanistice detaliate necesare emiterii autorizației de construire.

Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu - PUD poate fi făcută numai ca urmare a impunerii acestuia printr-un certificat de urbanism, conform condiționărilor

din PUG/PUZ sau care s-a emis ca urmare a solicitării unor derogări de la RLU aprobat.

Plan urbanistic de detaliu - PUD (însoțit de ilustrarea de arhitectură) poate reglementa:

- modificarea POT;
- modificarea distanțelor dintre perimetrul edificabil și limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Ceilalți parametrii urbanistici pentru amplasarea unei construcții se pot stabili și modifica numai printr-un Plan urbanistic zonal - PUZ (vezi pct. 3.3.2).

Planul urbanistic de detaliu - PUD mai cuprinde prevederi privind:

- asigurarea accesibilității pe parcela și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor (inclusiv propunerea de concesionare a terenurilor).

Aprobarea Planului urbanistic de detaliu - PUD, în condițiile unei documentații complete și care are toate avizele și acordurile necesare, se face printr-o hotărâre a Consiliului local (HCL) al localității (comună, oraș, municipiu sau sector al Municipiului București) în care se află parcela care a generat PUD, în cazul construcțiilor obișnuite. În Municipiul București, pentru construcțiile monumente istorice sau pentru cele amplasate în zonele de protecție ale acestora, Planul urbanistic de detaliu - PUD se aprobă prin Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București (HCG-MB).

Reglementările urbanistice impuse prin PUD au o perioadă de valabilitate stabilită prin hotărârea consiliului local care le-a aprobat, de regulă aceasta fiind de doi ani.

Problematica profesională a unui Plan urbanistic de detaliu - PUD este proprie atât urbanistului, dar se încadrează în primul rând între misiunile importante ale arhitectului, incluzând toate aspectele legate de studierea și de stabilirea condițiilor privind amplasarea unei construcții pe o parcelă și care pot determina esențial concepția viitoarei lucrări.

Din punct de vedere legal competența pentru coordonarea și elaborarea Planurilor urbanistice de detaliu - PUD revine arhitecților (conductorilor arhitecți) și urbaniștilor care au fost atestați de către Registrul Urbaniștilor din România - RUR cu drept de semnatură pentru documentațiile de urbanism - categoria "E" pentru PUD de orice fel sau "E1" în cazul PUD pentru construcții de importanță redusă din afara zonelor protejate (vezi Capitolul 1, pct.1.2.1 și Anexa 14).

Conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu - PUD este prezentat în Anexa 15.

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu - PUD și a documentațiilor pentru avizele/acordurile aferente sunt misiuni suplimentare ale arhitectului cu drept de semnatură, neincluse în onorariul (tariful) de proiectare de bază și fac obiectul unor tarifări separate.

3.4. CERTIFICATUL DE URBANISM

Certificatul de urbanism este documentul premergător obținerii autorizației de construire, emis de către autoritățile administrației publice locale (primăria sau consiliul județean), în care se precizează toate informațiile cunoscute privind condițiile juridice, economice, urbanistice și tehnico-edilitare impuse prin legislația și reglementările urbanistice în vigoare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe un anumit teren, inclusiv documentele, avizele/acordurile, studiile și proiectele necesare autorizării.

Prin emiterea certificatului de urbanism se asigură aplicarea în practică a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

Pentru obținerea unui certificat de urbanism, orice persoană fizică sau juridică interesată se poate adresa autorității administrației publice locale (primărie sau consiliul județean) în a cărei rază de competență se află imobilul (teren/construcții), chiar dacă solicitantul nu are un titlu de proprietate asupra acestuia.

Certificatul de urbanism se solicită pentru:

- proiectarea și executarea lucrărilor de construcții (sau desființare) de orice fel și pentru care este necesară autorizația de construire/desființare, precizate în subcapitolul 3.1;
- concesionări de terenuri;
- adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de studiu de fezabilitate;
- cereri în justiție;
- operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri sau comasări de parcele, solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la imobil; operațiunile juridice menționate se efectuează numai în baza certificatului de urbanism, iar nerespectarea acestor prevederi se sancționează cu nulitatea actului.

3.4.1. - Certificatul de urbanism cuprinde toate informațiile cunoscute referitoare la:

- Regimul juridic - natura proprietății (publică, privată); dreptul de proprietate asupra imobilului (teren/construcții); situarea acestuia în perimetrul intravilan sau în extravilan; eventuala includere în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora, servituți care grevează imobilul (în conformitate cu Codul Civil), restricții de construire impuse prin documentații de urbanism legal aprobate.

- Regimul economic - utilizarea (funcțiunea) actuală și propusă pentru zona (UTR) în care este dispus terenul (stabilită prin PUG sau PUZ aprobat); se precizează utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise.

- Regimul tehnic - condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor sau ale intervențiilor la construcții existente, pentru autorizarea directă, impuse conform reglementărilor urbanistice din RLU - PUG, după caz prin PUZ sau PUD aprobat pentru imobilul (teren sau teren și construcții) la care se referă certificatul de urbanism

(vezi subcapitolul 3.3).

- Avizele/acordurile, proiectele, studiile şi alte documente prevăzute, după caz, prin certificatul de urbanism ca fiind necesare pentru emiterea autorizaţiei de construire:

- documente de natura juridica şi admnistrativa pentru atestarea dreptului de proprietate asupra terenului şi a altor aspecte de natură patrimonială care ţin numai de competenţa beneficiarului (pentru detalii vezi pct. 3.5.3);
- acordurile autentificate ale vecinilor, dacă este cazul;
- avize/acorduri privind amplasamentul reţelelor edilitare, asigurarea utilităţilor şi cele privind securitatea la incendiu, protecţia civilă, protecţia mediului şi sănătatea publică, impuse după caz pentru fundamentarea unui ACORD UNIC şi care se obţin prin grija emitetului autorizaţiei de construire (pentru detalii vezi pct. 3.5.1);
- avize specifice, impuse după caz în situaţii speciale de amplasament sau/şi funcţionalitate şi care se obţin prin grija beneficiarului (pentru detalii vezi pct. 3.5.2);
- proiectul pentru autorizaţia de construire - PAC, cu un conţinut-cadru precizat la pct. 3.6.1 şi 3.6.2, după caz verificat tehnic de verificatori de proiecte atestaţi (vezi pct. 2.2.3);
- dovada de luare în evidenţă a părţii de arhitectură din PAC de către Filiala teritorială a OAR (pentru detalii vezi pct. 3.5.4);
- expertiza tehnică, în cazul intervenţiilor la construcţii existente (sau după caz acordul proiectantului inţial) sau când construcţia propusă se alipeşte la calcanul unei construcţii existente;
- studiu geotehnic; ridicarea topografică a terenului;
- alte studii considerate necesare pentru emiterea autorizaţiei de construire, impuse de particularităţiile de amplasament sau/şi funcţionale, cum ar fi: studiu de inserţie în sit, studiu de însorire, - studiu de circulaţie, - studiu de impact asupra mediului etc. (vezi pct. 3.5.2).

Pe lângă acestea se mai pot solicita următoarele:

- autorizaţia de desfiinţare, atunci când pentru eliberarea amplasamentului în vederea realizării construcţiei propuse este necesară demolarea unei construcţii existente (vezi subcapitolul 3.7);
- proiectul pentru organizarea de şantier POE, atunci când autorizarea acesteia se solicită odată cu autorizaţia pentru lucrările de bază (vezi subcapitolul 3.8).

Stabilirea avizelor/acordurilor, a altor documente juridice şi studii de specialitate se face de către emitentul certificatului de urbanism conform prevederilor legislaţiei în vigoare şi a reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenul pe care se va construi, în raport de particularităţile amplasamentului şi ale solicitărilor funcţionale, cu respectarea criterilor metodologice aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005, Anexa 2.

În situaţia când nu există documentaţii de urbanism aprobate sau acestea nu conţin elementele necesare autorizării directe sau dacă se solicită o derogare de la RLU, în cazuri bine întemeiate, prin certificatul de urbanism se poate impune elaborarea unui PUZ sau PUD (vezi subcapitolul 3.3).

În acest ultim caz obţinerea avizelor/acordurilor şi întocmirea proiectului pentru

autorizația de construire (PAC) va putea fi făcută numai după avizarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ sau PUD) cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

3.4.2. - Documentația pentru obținerea certificatului de urbanism întocmită de către solicitant (beneficiar), după caz de arhitect în numele acestuia, cuprinde următoarele:
- Cerere tip (conform modelului F.1 stabilit prin Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată, aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005) completată cu elementele de identificare ale solicitantului (persoană fizică sau juridică) și ale imobilului (teren/construcție), cu precizarea scopului solicitării certificatului de urbanism. De regulă se face în numele deținătorului imobilului (teren/construcție), dar în conformitate cu legislația în vigoare un certificat de urbanism poate fi solicitat de orice persoană interesată.
- Acte doveditoare privind dreptul de proprietate asupra imobilului (copii) - în conformitate cu legislatia în vigoare prezentarea acestora este obligatorie numai în cazul solicitarii certificatului de urbanism pentru operațiuni notariale și este optionala în cazul celorlalte tipuri de solicitari.
în condițiile când la marea majoritate a autorităților administrației publice locale (primarii, consilii județene) nu s-a introdus cadastrul general, prezentarea actelor de proprietate asupra imobilului este recomandabila și în cazul solicitării certificatului de urbanism pentru lucrările de construire/desființare.
- Extrasul de carte funciară (obligatoriu numai în cazul solicitărilor pentru înstrăinarea terenurilor proprietate privată).
- Planul de încadrare în zonă (localitate) a terenului, sc.1:2.000, 1:5.000 sau 1:10.000.
- Planul de situație, sc. 1:500 sau 1:200, în care să se evidențieze situația existentă, iar în cazul certificatului de urbanism pentru lucrările de construire se prezintă și eventualele propuneri (optional).

Planurile de încadrare în zonă și de situație se vor întocmi pe suporturi topografice vizate de Oficiul de cadastru județean sau al Municipiului București și **se anexează în două exemplare.**
- **Documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism**, stabilită în raport cu suprafața de teren, în conformitate cu prevederile legislației privind taxele și impozitele locale.
- Documentații opționale - în cazul solicitărilor pentru lucrări de construire/desființare - În funcție de complexitatea acestora sau ale amplasamentului, este recomandabil ca documentația să fie însoțită de un memoriu justificativ în care să se prezinte succint soluțiile arhitectural-urbanistice propuse, dacă este cazul ilustrate de planurile și fațadele principale (la nivel de anteproiect).

Acestea sunt facultative având în vedere că legislația în vigoare interzice emitentului certificatului de urbanism să ceară documentații pentru justificarea solicitării sau elaborarea unei documentații de urbanism pentru terenul în cauză și care să condiționeze emiterea certificatului de urbanism

Elaborarea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism este o

misiune suplimentară a arhitectului, neinclusă în onorariul (tariful) de proiectare de bază și face obiectul unei tarifări separate.

Termenul legal de emitere a certificatului de urbanism este de 30 de zile.

Valabilitatea certificatului de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale între 6 și 24 luni de la data emiterii, funcție de complexitatea avizelor sau al studiilor solicitate, de scopul pentru care a fost solicitat și de menținerea valabilității prevederilor din documentațiile de urbanism și de amenajarea teritoriului. Uzual se acordă o valabilitate de 12 luni, cu un drept legal de prelungire o singură dată cu 12 luni.

Cererea de prelungire, redactată pe un formular tip, la care se anexează originalul certificatului de urbanism, trebuie depusă la autoritatea emitentă cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea termenului de valabilitate.

Certificatul de urbanism odată emis de către autoritățile administrației publice locale are și valoarea unui contract pe baza căruia beneficiarul (solicitantul) face cheltuielile pentru obținerea avizelor/acordurilor și elaborarea studiilor și proiectelor solicitate pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Obținerea și elaborarea tuturor acestora în condițiile impuse prin certificatul de urbanism obligă autoritățile administrației publice locale să emită autorizația de construire solicitată.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

3.5. AVIZELE, ACORDURILE și DOCUMENTAȚIILE PENTRU EMITEREA ACESTORA, ALTE DOCUMENTE NECESARE OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

În conformitate cu Legea 50/1991 republicată, cu modificarile și completarile ulterioare, pentru simplificarea procedurilor de autorizare a executării lucrărilor de construcții, se prevede ca prin grija emitentului autorizației de construire să fie obținute avizele/acordurile privind amplasamentul rețelelor edilitare și asigurarea utilităților cât și cele privind securitatea la incendiu, protecția civilă, protecția mediului și sănătatea publică și care fundamentează un **ACORD UNIC**.

Emiterea acordului unic revine în sarcina structurilor specializate din cadrul autorităților administrației publice locale (primărie sau consiliu județean) prin Comisiile de Acorduri Unice - CAU, din care fac parte și reprezentanții instituțiilor abilitate să elibereze avizele/acordurile precizate mai sus.

În cazul primăriilor (de la nivelul comunelor și orașelor mici) care nu au capacitatea să organizeze Comisii de Acorduri Unice, acestea vor înainta documentațiile și fișele tehnice aferente acestora către forul imediat superior (consiliul județean) care va elibera acordul unic, pe baza căruia primăria va emite autorizația de construire.

Alte documente și eventualele avize specifice impuse prin certificatul de urbanism se obțin prin grija beneficiarului (solicitantului) autorizației de construire.

3.5.1. Avizele / acordurile care fundamentează acordul unic, eliberate pe baza fișelor tehnice și a documentațiilor elaborate de proiectant și care se obțin prin grija

emitentului autorizației de construire (privind amplasamentul rețelelor edilitare și asigurarea utilităților și cele privind protecția civilă, securitatea la incendiu, protecția mediului și sănătatea publică).

Conținutul-cadru pentru documentațiile necesare emiterii acestei categorii de avize și acorduri se stabilește de către fiecare emitent în parte conform Normelor metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată, aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005 și este de regulă următorul:

3.5.1.1. - Avizele privind amplasamentul rețelelor edilitare și asigurarea utilităților emise de administratorii rețelelor și serviciilor pentru:

- alimentarea cu apă;
- canalizare;
- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale;
- telefoane;
- salubritate;
- după caz pentru alte utilități, în funcție de existența acestora și de relația posibilă cu noua construcție.

Documentațiile se întocmesc distinct pentru fiecare tip de rețea edilitară sau serviciu urban și cuprind în situațiile curente următoarele (în copie):

- certificatul de urbanism;
- fișa tehnică (două exemplare);
- dovada dreptului de proprietate asupra terenului;
- planul de încadrare în zonă;
- planul de situație - două exemplare (planurile anexă vizate spre neschimbare la certificatul de urbanism).

3.5.1.2. - Avize/acorduri emise de instituțiile teritoriale specializate pentru:

- securitatea la incendiu;
- protecția civilă;
- protecția mediului (acordul de mediu);
- sănătatea populației (avizul sanitar).

- Documentația pentru avizul privind securitatea la incendiu se întocmește în conformitate cu Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobat prin Ord. MAI 1435/2006 și cuprinde următoarele (în copie):

- cerere-tip (două exemplare);
- opisul documentelor cuprinse în documentație (două exemplare);
- certificatul de urbanism și planurile anexă vizate spre neschimbare;
- fișa tehnică (trei exemplare);
- memoriile tehnice pe specialități (arhitectură, structură și instalații);
- scenariu de siguranță la foc, întocmit conform metodologiei aprobate de Ministerul Administrației și Internelor (vezi conținutul-cadru din Anexa 03);
- planurile tuturor nivelurilor, secțiuni caracteristice, fațade;
- referatul verificatorului atestat pentru cerința "C - siguranța la foc" (două exemplare).

- Documentația pentru avizul de protecție civilă se întocmește în conformitate cu Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin Ord. MAI 1435/2006 și cuprinde următoarele (în copie):

- cerere-tip (două exemplare);
- opisul documentelor cuprinse în documentație (două exemplare);
- certificatul de urbanism (un exemplar) și planurile de incadrare în zonă și de situație, vizate spre neschimbare (două exemplare);
- fișa tehnică (trei exemplare);
- memoriul tehnic general (sau arhitectură) având un capitol privind protecția civilă sau memoriu tehnic de specialitate (două exemplare);
- planul subsolului sau al celui mai de jos nivel, cuprinzând și schemele instalațiilor electrice și de filtroventilație, acestea din urmă prevăzute numai în cazul adăposturilor de protecție civilă cu o capacitate mai mare de 50 de persoane (două exemplare);
- secțiune caracteristică prin adăpostul de protecție civilă și prin tunelul de evacuare, în cazul adaposturilor protecție civilă cu o capacitate mai mare de 50 de persoane se prezinta și schemele instalațiilor de filtroventilație (două exemplare).

În HGR 560/2005, modificată și completată de HGR 37/2006, se stabilesc categoriile de construcții la care trebuiesc prevăzute adăposturi pentru protecția civilă.

- Documentația pentru acordul de mediu, în cazul construcțiilor cu impact nesemnificativ asupra mediului, cuprinde (în copie):

- certificatul de urbanism și planurile anexă vizate spre neschimbare;
- fișa tehnică (două exemplare);
- dovada dreptului de proprietate asupra terenului;
- memoriu tehnic privind protecția mediului;
- memoriul general sau de arhitectură (după caz), eventual și memoriul tehnic privind instalațiile generale și după caz cele tehnologice;
- anunțul publicitar privind intenția executării construcției;
- avizele privind asigurarea utilităților (apă, canal, energie electrică);
- avizul (sau contractul) de salubritate;
- avizul de vidanjare (în cazul inexistenței în zonă a rețelei publice de canalizare);
- după caz alte avize sau acorduri impuse prin certificatul de urbanism, decizia favorabilă a Inspectoratului teritorial de protecția mediului privind studiu de impact și realizarea etapei de dezbatere publică;
- planurile tuturor nivelurilor, secțiune caracteristică.

- Documentația pentru avizul sanitar se întocmește conform Ordinului MS 331/1999 și cuprinde:

- certificatul de urbanism și planurile anexă vizate spre neschimbare;
- fișa tehnică (două exemplare);
- dovada dreptului de proprietate asupra terenului;
- de regulă se prezintă memoriul tehnic general sau memoriile tehnice pentru arhitectură și instalații generale;

- planurile și secțiunile caracteristice de arhitectură, în care să se evidențieze modul de rezolvare funcțională, procesul tehnologic, alimentarea cu apă, canalizarea și tratarea apelor uzate, colectarea și tratarea deșeurilor, măsurile de combatere a poluării și de protecție sanitară.

După caz se mai pot solicita: studiul de impact asupra sănătății populației, acordul vecinilor, certificatul unic de înregistrare și actele de constituire a firmei (în cazul persoanelor juridice) sau autorizația de exercitare a unei activități independente.

3.5.1.3. - Fișele tehnice pentru emiterea acordului unic, **corespunzător pentru fiecare aviz/acord** sunt completate, semnate și ștampilate de către proiectant și fac parte din fiecare documentație descrisă mai sus.

Formularele tip pentru fișele tehnice (modelele F.8.1; F.8.2; F.8.3; F.8.4; F.8.5 prevăzute prin Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată, aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005) se primesc de la emitentul autorizației de construire odată cu eliberarea certificatului de urbanism.

- **Fișele tehnice pentru avizele privind amplasamentul rețelelor edilitare și asigurarea utilităților** cuprind: - datele de identificare ale obiectivului de investiții; caracteristicile tehnice specifice ale investiției (amplasament, tip de branșament/racord, caracteristicile tehnice asigurate prin proiect, modul de îndeplinire a cerințelor avizatorului, modul de îndeplinire a condițiilor și restricțiilor impuse).

- **Fișele tehnice pentru avizele/acordurile privind securitatea la incendiu, protecția civilă, protecția mediului și cel sanitar** cuprind: - datele de identificare ale obiectivului de investiții; caracteristicile tehnice specifice ale investiției (în funcție de tipul de construcție); modul de îndeplinire a cerințelor avizatorului; modul de îndeplinire a condițiilor și restricțiilor impuse (conform legislației și normativelor tehnice specifice fiecărui domeniu pentru care se solicită avizul).

Conținutul documentațiilor și fișelor tehnice pentru emiterea avizelor/acordurilor prezentate mai sus poate fi completat și actualizat de către avizatori funcție de cerințele impuse de domeniile lor de competență sau/și de condițiile locale.

Fișele tehnice și documentațiile elaborate de către proiectant sunt incluse în documentația pentru obținerea autorizației de construire, care se depune la autoritatea administrației publice locale (primărie sau consiliu județean).

Termenele legale pentru rezolvarea acestor avize și acorduri (inclusiv pentru acordul unic) sunt incluse în termenul de 30 de zile pentru emiterea autorizației de construire, în condițiile unor documentații complete și care propun soluționări tehnico-funcționale conforme cu cerințele și condiționările legale impuse de către avizatori.

În situația când unul sau mai mulți avizatori solicită întemeiat modificări de soluții fata de documentația supusă avizării, în maximum 5 zile de la depunere, aceasta se returnează beneficiarului (proiectantului) pentru completare, cu decalarea corespunzătoare a termenului de emitere a autorizației de construire.

Elaborarea documentațiilor pentru avizele/acordurile care fundamentează acordul unic se face pe baza proiectului tehnic și sunt incluse în onorariul (tariful) de proiectare de bază.

3.5.2. Avizele/acordurile specifice și alte studii obținute prin grija beneficiarului (solicitantului) autorizației de construire pe baza unor documentații elaborate de proiectant - Acestea sunt impuse prin certificatul de urbanism în situații speciale, determinate de natura investiției, de particularități funcționale și/sau de relațiile posibile cu amplasamentul noii construcții și care se referă de regulă la zonele de protecție sau de restricție instituite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii pentru monumente istorice sau ale naturii, obiective militare, căi de comunicație și instalațiile aferente acestora (aeroporturi, autostrăzi, drumuri naționale, căi ferate, etc.), în jurul luciilor de apă ș.a.

Avizele specifice se emit de către instituțiile administrației publice centrale sau de serviciile descentralizate ale acestora sau a altor instituții sau organisme abilitate și care după caz pot fi:

- **Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, - Autoritatea Aeronautică Civilă Română, - Compania Nationala Cai Ferate "C.F.R" S.A., - Administrația Drumurilor Naționale**, după caz, pentru autorizarea lucrărilor în zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurilor de transport public și în zonele aferente construirii căilor de comunicație;
- **Ministerul Culturii și Cultelor**, prin Directiile teritoriale de cultura și culte, pentru autorizarea executării lucrărilor de orice natură la clădirile reprezentând monumente istorice cuprinse în listele aprobate potrivit legii și la cele amplasate în zonele de protecție ale acestora și pentru avizul Comisiei de specialitate pentru autorizarea lăcașurilor de cult și ale anexelor acestora;
- **Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General, - Ministerul Administrației și de Interne, - S.R.I. și alte instituții similare**, după caz, în situația autorizării lucrărilor situate în apropierea obiectivelor cu caracter special, precum și în zonele de interes pentru apărarea națională, ordine publică și siguranță națională, în conformitate cu legislația specifică;
- **Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale**, în situația autorizării lucrărilor pe terenuri cu destinație agricolă;
- **Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor, - C.N. "Apele Române"**, în cazul autorizării lucrărilor în arii naturale protejate;
- **Inspecția de Stat în Construcții - ISC**, prin inspectoratele teritoriale sau județene, după caz, pentru:

a) documentațiile tehnico-economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice, documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții noi, finanțate din fonduri publice sau din credite externe, contractate sau garantate de stat cu valori mai mari sau egale cu un milion de lei (RON) precum și documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de reparații, reabilitări, consolidări, restaurări ale construcțiilor existente finanțate din fonduri publice, indiferent de valoare, potrivit prevederilor HGR 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico-economice pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice;

b) amplasarea balastierelor și carierelor din punct de vedere al protejării construcțiilor din vecinătatea acestora;

c) execuția de construcții în vecinătatea drumurilor naționale;

d) intervențiile asupra construcțiilor existente;

e) soluțiile de intervenție imediată pentru punerea în siguranță provizorie a construcțiilor avariate în urma dezastrelor, în acțiunile de intervenție operativă și refacere post dezastru.

Conținutul documentațiilor pentru obținerea acestei categorii de avize este stabilit de fiecare emitent în parte, funcție de problematica în cauză.

Taxele legale pentru obținerea avizelor/acordurilor specifice sunt stabilite de fiecare instituție în parte și avizul se eliberează de la caz la caz în termen de circa 15 - 30 de zile.

Acordul proiectantului inițial al clădirii în cazul intervențiilor la construcții existente se obține pe baza unei documentații stabilite de comun acord între acesta și proiectantul intervențiilor propuse. În situația că proiectantul inițial este necunoscut acest aviz poate fi înlocuit de o **expertiză tehnică** elaborată de un expert atestat, cu acordul Inspectiei teritoriale în construcții - IC.

Acordul Inspectiei teritoriale în construcții - IC solicitat în cazul intervențiilor la construcții existente (subzidiri la construcțiile învecinate la calcan, extinderi, supraetajări, consolidări, reconstruiri integrale sau parțiale sau alte operațiuni de acest tip la construcții existente) și care se obține pe baza unei documentații care cuprinde:

- certificatul de urbanism și planurile anexă vizate spre neschimbare;
- planul de situație (privind amplasamentul construcțiilor propuse) sc.1:200 sau 1:100;
- acordurile notariale solicitate prin certificatul de urbanism (declarația privind inexistența unor litigii referitoare la teren și după caz al vecinilor etc.);
- expertiza tehnică (în doua exemplare) sau acordul (avizul) proiectantului inițial;
- avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau al Direcției Monumentelor Istorice (dacă este cazul);
- aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local - HCL și avizul Comisiei Tehnice de Urbanism - CTU (inclusiv planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare), în cazul condiționării emiterii autorizației de construire de elaborarea unui PUD sau PUZ;
- referatele verificatorilor de proiecte atestați (inclusiv legitimațiile vizate la zi ale acestora și a expertului tehnic);
- studiu geotehnic;
- proiectul pentru autorizația de construire - PAC (vezi pct. 3.6.1 - lista de semnături a elaboratorilor, memoriile tehnice privind arhitectura, structura de rezistență (în doua exemplare), instalații generale, piesele desenate pentru partea de arhitectură, planul și detaliile de fundații, eventuale detalii tehnologice pentru protejarea construcțiilor existente alipite la calcan, detalii de sprijinire ale taluzurilor la săpături etc.).

Alte studii sau documentații impuse prin certificatul de urbanism în situații particulare de amplasament sau/și funcționare cum ar fi după caz: - studii de inserție în sit, de circulație, istorice, de amenajare peisagistică, de impact asupra mediului, ridicarea topo a terenului ș.a. Aceste studii vor fi elaborate de arhitectul cu drept de semnătură sau

de către alți proiectanți de specialitate sub coordonarea arhitectului cu drept de semnătură - șef de proiect, conform exigențelor emitentului autorizației de construire.
Elaborarea documentațiilor pentru avizele/acordurile specifice și a altor studii precizate la pct. 3.5.2 sunt misiuni suplimentare ale arhitectului, neincluse în onorariul (tariful) de proiectare de bază și fac obiectul unor tarifări separate.

3.5.3. Documentele de natură juridică și administrativă a căror obținere este numai de competența beneficiarului

- Dovada dreptului de proprietate asupra terenului/construcțiilor, intabulat în Cartea Funciara, în copie legalizată (obligatorie în orice situație) și care poate fi după caz:

- titlul de proprietate,
- contract de vânzare-cumpărare,
- contract de partaj voluntar,
- act de donație,
- certificat de moștenire,
- hotărâri judecătorești definitive de reconstituire sau de recunoaștere a dreptului de proprietate,
- contract de concesiune, de comodat ori de închiriere al terenului/construcțiilor (în aceste ultime cazuri cu acordul autentificat al proprietarului de drept privind executarea lucrărilor de construcție solicitate).

- Documentația cadastrală - fișa bunului imobil (teren/construcții) și planul de delimitare a imobilului.

- Declarația pe proprie răspundere, autentificată de un notar public, prin care se precizează că nu sunt pe rolul instanțelor judecătorești litigii privind dreptul de proprietate asupra terenului/construcțiilor care fac obiectul autorizației de construire/desființare (obligatorie în orice situație).

- Acordurile notariale exprimate de proprietarii imobilelor învecinate, în cazurile când acestea sunt afectate de lucrările propuse, cum ar fi:

- alipirea la calcan cu o construcție învecinată care necesită subzidiri sau consolidări ale acesteia;
- împrejmuiri pe limitele dintre proprietăți;
- funcțiunile noii construcții sunt poluante;
- schimbarea totală sau parțială a destinației unei părți (apartament sau alte spații) din clădiri colective de locuit existente, dacă prin natura noii funcțiuni se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibrații etc.).

- Aprobarea pentru scoaterea terenului din circuitul agricol (unde este cazul). Documentațiile pentru obținerea acestei aprobării se intocmesc conform prevederilor din Ordinul comun al ministrului agriculturii, padurilor și dezvoltarii rurale și al ministrului administratiei și internelor nr. 897/07.09.2005 și au un continut-cadru, proceduri de avizare/aprobare și taxe de emitere diferențiate funcție de următoarele:

- situarea terenului în extravilanul sau intravilanul localității;
- suprafața de teren care urmează să fie scoasă din circuitul agricol (până la un hectar, între un hectar și 100 ha și peste 100 ha);
- categoria de folosință a terenului (arabil, livezi, vii, păduri, fânețe);

- clasa de fertilitate a terenului.

- **Certificat privind atribuirea unui nou număr poştal** - dacă este cazul.
- **Certificat de atestare a valorii fiscale** a construcţiei, eliberat de serviciul (direcţia) de taxe şi impozite locale din cadrul primăriei, în cazul solicitării autorizaţiei de desfiinţare, pentru calcularea taxei de autorizare.
- **Alte acorduri legale privind situaţia patrimonială a terenului** şi care au fost cerute prin certificatul de urbanism.
- **Contractul cu o societate comercială de salubritate** pentru transportul şi depunerea în locuri autorizate a deşeurilor rezultate din lucrările de construire sau de demolare.

3.5.4. Dovada luării în evidenţă a părţii de arhitectură din proiectul pentru autorizaţia de construire/desfiinţare PAC/PAD, a cărui obţinere este numai de competenţa arhitectului cu drept de semnatură.

Acest document a fost impus prin Ordinul MTCT 1430/2005 pentru aprobarea Normelelor metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 republicata şi se obţine pe baza unei cereri (vezi formularul tip OAR - Anexa 11) adresate Filialei teritoriale a OAR în evidenţa căreia figurează arhitectul/conductorul arhitect cu drept de semnatură care a elaborat, semnat şi parafat proiectul respectiv.

Dovada de luare în evidenţă a PAC/PAD (vezi formularul tip OAR - Anexa 12) mai certifică capacitatea legală a arhitectului/conductorului arhitect de a exercita dreptul de semnatură la data elaborării PAC/PAD, cât şi asumarea de către acesta a întregii responsabilităţi privind conţinutul şi calitatea proiectului de arhitectură.

3.6. AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE

ATRIBUŢIILE BENEFICIARULUI	MISIUNILE ARHITECTULUI
Asigurarea documentelor şi actelor legale a căror obţinere este numai de competenţa sa (vezi pct. 3.5.3); Asigurarea întocmirii documentaţiilor (dosarelor) pentru obţinerea avizelor şi autorizaţiei de construire (după caz şi de desfiinţare); Asigurarea verificării tehnice a proiectului - faza PAC; Obţinerea în mod direct a avizelor şi autorizaţiei de construire (după caz şi de desfiinţare) sau mandatarea pentru aceasta a unei terţe persoane (eventual arhitectul); Achitarea tuturor taxelor legale şi a celorlalte cheltuieli aferente obţinerii avizelor şi autorizaţiei de construire (desfiinţare).	**MISIUNI DE BAZĂ** Elaborarea documentaţiilor şi a fişelor tehnice pentru obţinerea avizelor aferente acordului unic, cerute prin CU; Elaborarea proiectului pentru autorizaţia de construire - PAC (extras din proiectul tehnic). Prezentarea proiectului - faza PAC verificatorilor atestaţi stabiliţi sau agreaţi de către beneficiar. Susţinerea documentaţiilor şi a PAC, dacă este cazul, în faţa organismelor de avizare abilitate şi completarea sau/şi modificarea documentaţiilor conform cerinţelor justificate ale acestora. **MISIUNI SUPLIMENTARE** Elaborarea dacă este cazul a documentaţiilor pentru obţinerea avizelor specifice pentru PAC/PAD, PAD şi întocmirea dosarului pentru emiterea autorizaţiilor şi obţinerea acestora ca mandatar al beneficiarului.

Autorizația de construire constituie baza legală pentru executarea unei construcții și asigură aplicarea măsurilor legale cu privire la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea acesteia, reprezentand un act de autoritate al administrației publice locale.

Solicitantul autorizației de construire poate fi numai o persoana fizică sau juridică cu drept de proprietate asupra terenului pe care se construiește sau care deține un contract de concesiune (cu acordul autentic al proprietarului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții) sau de închiriere a terenului (numai în cazul construcțiilor provizorii și cu acordul autentic al proprietarului de drept).

3.6.1. Proiectul pentru autorizația de construire - PAC este un extras din proiectul tehnic și are un conținut-cadru stabilit prin Anexa nr.1, litera A din Legea nr.50/1991 (republicată), obligatoriu pentru toate categoriile de construcții ale căror lucrări de execuție se supun autorizării, cu excepțiile prezentate în subcapitolul următor și pentru care se admite elaborarea unui proiect cu un conținut simplificat.

Proiectul pentru autorizația de construire - PAC poate fi elaborat numai de arhitecți cu drept de semnătură și conductori arhitecți cu drept de semnătură (pentru construcții încadrate la categoria de importanță redusă din afara zonelor protejate) **pentru partea de arhitectură și de ingineri (subingineri) de specialitate, cu studii universitare și diplomă de licență recunoscută de statul român, pentru partea de structură și de instalații și care au o forma legală de exercitare a profesiei.**

Piesele scrise și desenate (al căror conținut-cadru a fost detaliat în subcapitolul 2.6) sunt următoarele:

a - Piese scrise:

- foaia de titlu a proiectului și lista cu semnăturile proiectanților, cu precizarea în clar a numelui și a părții din proiect de care răspund; în cazul elaborării PAC cu subproiectanți de specialitate (pentru structură și/sau instalații generale) se menționează firmele respective și responsabilii de proiecte;
- borderourile pieselor scrise și desenate;
- memoriu general (dacă este cazul);
- memoriu tehnic pentru arhitectură (vezi și continutul-cadru de la Anexa 02);
- memoriu tehnic pentru structura de rezistență;
- memoriile tehnice pentru instalațiile generale aferente construcției (termice-climatizare, electrice, sanitare, gaze);
- memoriu tehnic pentru dotări și instalații tehnologice (dacă este cazul);
- referatele verificatorilor de proiecte atestați (alții decât proiectanții) și care sunt agreați de către beneficiar;
- studiul geotehnic;
- devizul general al lucrărilor, întocmit conform HGR 1179/2002 (vezi subcapitolul 2.7 și Anexa 05), pe baza caruia se stabileste taxa de autorizare.

b - Piese desenate:

Planuri generale:

- planul de încadrare în zonă - sc. 1:10.000, 1:5.000 sau 1:2.000 (după caz);

- planurile de situație - sc.1:500, 1:200 sau 1:100, privind amplasarea tuturor construcțiilor subterane sau supraterane care se mențin, se desființează și cele propuse, întocmite pe suporturi topografice vizate de Oficiul județean de cadastru sau al Municipiului București.

Arhitectura (după caz pentru fiecare corp de clădire), sc. 1:100 sau 1:50:

- planurile tuturor nivelurilor (subsol, parter, etaje, mansardă);
- planul acoperișului (învelitoarea);
- secțiuni caracteristice;
- toate fațadele, care să cuprindă și fațadele clădirilor învecinate la calcan, în cazul în care noua construcție este încadrată într-un front construit existent;
- desfășurarea frontului stradal - sc. 1:200 sau 1:100, cu evidentierea modului de integrare a noii constructii în tesutul urban existent (dacă este cerută prin certificatul de urbanism sau prin avizul privind protecția monumentelor istorice sau pentru construcțiile propuse în zonele de protectie ale acestora);
- - detalii privind modul de alcătuire a împrejmuirii (plan, elevație, secțiune caracteristică) sc.1:20, în cazul când se solicită autorizarea acesteia odată cu noua construcție.

Structura de rezistență

- planul de fundații, sc. 1:50, cu evidențierea modului de respectare a condițiilor din studiul geotehnic;
- detalii de fundații;
- detalii tehnologice privind lucrările de subzidire sau de protecție a clădirilor învecinate la calcan (dacă este cazul);
- proiectul pentru structură complet (în cazul construcțiilor cu mai multe subsoluri și cel puțin 10 niveluri).

Instalații generale

- schemele funcționale și parametrii principali pentru toate instalațiile aferente construcției (termice, electrice, sanitare, gaze).

Dotări și instalații tehnologice - în situația când investiția urmează să funcționeze pe baza unor dotări și instalații tehnologice, determinante pentru configurația planimetrică sau/și volumetrică a construcțiilor.

- desene de ansamblu;
- scheme ale fluxului tehnologic.

În cazul intervențiilor la o construcție existentă se vor mai prezenta următoarele:

- releveul construcției la care se intervine (planurile tuturor nivelurilor, planul acoperișului, secțiuni, fațade sc.1:100 sau 1:50);
- documentar foto.

Pe planșele cu lucrările propuse se vor marca distinct elementele existente, care se mențin, cele care se desființează și cele care se adaugă.

În situații excepționale, în funcție de complexitatea investiției supuse autorizării, structurile de specialitate constituite potrivit legii vor putea cere prin certificatul de urbanism și alte elemente tehnice cu rol de precizare suplimentară, care să fie cuprinse în proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - PAC, de exemplu STUDIU DE INSERȚIE pentru o construcție amplasată într-o zona

protejată.

Fiecare planșă din PAC va avea în partea dreapta-jos cartușul de identificare (cu un conținut prezentat pentru proiectul tehnic, vezi Capitolul 2, pct. 2.6.3, adoptat pentru faza PAC) și va fi semnată și parafată de arhitectul cu drept de semnătură (partea de arhitectură) și va fi certificată cu ștampila biroului de proiectare.

Memoriile tehnice și planurile vor fi ștampilate și semnate de către verificatorii de proiecte atestați corespunzător domeniilor lor de competență și după caz de expertul tehnic atestat (pentru intervențiile la o construcție existentă sau a detaliilor de fundații și de tehnologie pentru alipirea la o construcție existentă).

În cazul lucrărilor de mică amploare elementele de organizare de șantier se pot preciza pe planul de situație detailat. În cazul lucrărilor de mari dimensiuni se prezintă separat și proiectul de organizare a execuției lucrărilor (POE), însoțit de avizele specifice. În cazul în care proiectul de organizare a execuției nu se prezintă împreună cu proiectul pentru construcția propriu-zisă, acesta va face obiectul unei autorizații separate (vezi subcapitolul 3.8).

3.6.2. - Proiectul pentru autorizația de construire - PAC în forma simplificată

În conformitate cu Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată, aprobate prin Ord. MTCT 1430/2005, pentru facilitarea obținerii autorizației de construire, se admite prezentarea unor proiecte pentru autorizația de construire - PAC cu un conținut simplificat pentru următoarele tipuri de construcții, situate în afara zonelor de protecție stabilite prin lege:

- locuințele individuale P și P+1E, din mediul rural, reședințe principale realizate din fondurile persoanelor fizice;
- anexe gospodărești ale locuințelor: bucătării de vară, grajduri (pentru animale mari), hambare, fânare, pătule, magazii, șoproane, garaje, fântâni, latrine uscate, fose vidanjabile, spații pentru activități meșteșugărești de prelucrare secundară a produselor agricole și silvice și care alcătuiesc împreună cu locuința o unitate funcțională distinctă, rezervoare pentru combustibil lichid sau gazos, împrejmuiri;
- racorduri și branșamente la utilități;
- anexe ale exploatațiilor agricole: saivane, padocuri, adăposturi pentru animale, platforme pentru furaje, pătule, împrejmuiri de pășuni, spații de cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- construcții provizorii cu utilizare temporară: târguri, oboare, iarmaroace, circuri ambulante, construcții temporare ocazionate de evenimente (culturale, aniversare, publicitare, sportive, politice, religioase etc.), tabere de corturi și rulote.

Pentru tipurile de construcții menționate mai sus, conținutul simplificat al proiectului pentru autorizația de construire este prezentat în Anexa 4 la Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată, aprobate prin Ord.MTCT 1430/2005.

Elaborarea proiectului pentru autorizația de construire - PAC, extras din proiectul tehnic, este inclusă în onorariul (tariful) de proiectare de bază (care nu cuprinde și

costurile pentru verificările tehnice ale proiectului, expertiza tehnică, studiile topo / geo şi obţinerea avizelor şi autorizaţiei de construire).

3.6.3. Documentaţia (dosarul) pentru obţinerea autorizaţiei de construire se întocmeşte prin grija beneficiarului, eventual cu concursul proiectantului şi cuprinde două categorii principale de documente şi anume:

a - documente/acte de natură juridică sau administrativă de care este responsabil în exclusivitate beneficiarul (cele prezentate la pct. 3.5.3) sau arhitectul cu drept de semnatura (prezentat la pct. 3.5.4);

b - documentaţii de natură profesională (arhitectural-urbanistică şi tehnică) pe care le elaborează şi de care răspunde proiectantul, respectiv arhitectul cu drept de semnătură sau a căror elaborare de către alţi specialişti abilităţi o coordonează arhitectul în calitate de şef de proiect (proiectant general) şi care sunt următoarele: - proiectul pentru autorizaţia de construire - PAC (după caz de desfiinţare - PAD sau/şi de organizare a execuţiei lucrărilor - POE), toate fişele tehnice şi documentaţiile pentru obţinerea avizelor/acordurilor de natură arhitectural-urbanistică şi tehnică, verificări şi expertize tehnice, eventual alte studii.

Conţinutul - cadru al documentaţiei (dosarului) pentru obţinerea autorizaţiei de construire este următorul:

- CERERE (formular tip - model F.9 din Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 - republicată), semnată de beneficiar;
- ANEXA la cerere (din formularul tip - model F.9) completat, ştampilat şi semnat de către proiectantul general sau de către beneficiar;
- CERTIFICATUL DE URBANISM şi planşele anexă (planul de încadrare în zonă şi planul de situaţie) vizate spre neschimbare - copii;
- DOVADA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI (intabulat în Cartea Funciară) - copie legalizată;
- ÎNCHEIEREA PENTRU INTABULAREA dreptului de proprietate în Cartea Funciară - copie;
- DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ (fişa bunului imobil şi planul de delimitare a imobilului) - copii;
- DECLARAŢIE pe proprie răspundere, autentificată la un notar public, privind inexistenţa pe rolul instanţelor judecătoreşti a unor litigii referitoare la imobil (teren - construcţii), în original;
- ACORDUL PROPRIETARILOR VECINI, autentificat la un notar public - dacă este cazul, în original;
- APROBAREA pentru scoaterea terenului din circuitul agricol - dacă este cazul, copie;
- CERTIFICAT privind atribuirea unui nou număr poştal - dacă este cazul, copie;
- Hotărârea Consiliului Local - HCL (HCG-MB) privind aprobarea PUZ sau PUD, inclusiv avizul Comisiei Tehnice de Urbanism - CTU şi planşa avizată cu reglementările urbanistice din PUZ sau PUD - dacă este cazul, copii;
- FIŞELE TEHNICE (două exemplare) ŞI DOCUMENTAŢIILE TEHNICE pentru AVIZELE/ ACORDURILE, care se obţin prin grija emitentului autorizaţiei, impuse prin

certificatul de urbanism pentru emiterea ACORDULUI UNIC;
- AVIZELE/ACORDURILE SPECIFICE impuse prin certificatul de urbanism (altele decât cele pentru acordul unic) şi care au fost obţinute prin grija beneficiarului - copii;
- ACORDUL PROIECTANTULUI INIŢIAL al clădirii, în cazul intervenţiilor de orice fel la construcţii existente (în situaţia că proiectantul iniţial este necunoscut acest acord este înlocuit de o EXPERTIZĂ TEHNICĂ elaborată de un expert atestat, cu ACORDUL Inspectoratului teritorial în construcţii);
- ALTE STUDII DE SPECIALITATE cum ar fi: studii de inserţie în sit, de circulaţie, istorice, de amenajare peisagistică, de impact asupra mediului, ridicarea topo a terenului ş.a. (după caz, conform prevederilor din certificatul de urbanism);
- AUTORIZAŢIA DE DESFIINŢARE (în cazul demolării unor construcţii existente pe amplasament) - copie;
- PROIECTUL PENTRU AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE - PAC - în două exemplare, verificat tehnic de către verificatori atestaţi;
- DOVADA LUĂRII ÎN EVIDENŢĂ a părţii de arhitectură din proiectul pentru autorizaţia de construire - PAC emisă de către Filiala teritorială a OAR în evidenţa căreia figurează arhitectul/conductorul arhitect care a semnat şi parafat proiectul de arhitectură - în original;
- PROIECTUL DE ORGANIZARE A EXECUŢIEI LUCRĂRILOR - POE - în două exemplare (cu un conţinut-cadru prezentat în Cap.3.8); - în cazul când autorizarea acestora se solicită o dată cu autorizaţia pentru lucrările de bază; se vor anexa şi avizele specifice organizării de şantier impuse prin certificatul de urbanism şi care pot fi: - avizele pentru utilităţi, - avizul de circulaţie, - avizul pentru ocuparea temporară a domeniului public, - avizul sanitar privind organizarea de şantier ş.a.;
- CONTRACTUL cu o societate comercială de salubritate pentru transportul şi depunerea în locuri autorizate a deşeurilor rezultate din lucrările de construire.
- DOVADA ACHITĂRII TAXELOR LEGALE PENTRU EMITEREA ACORDULUI UNIC ŞI AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE (în copie);

Documentaţia (dosarul) pentru emiterea autorizaţiei de construire se depune la autoritatea administraţiei publice locale (primărie sau consiliu local), după ce a fost verificată de o structură specializată a acesteia.

Arhitectul cu drept de semnătură, după caz, ceilalţi proiectanţi de specialitate au obligaţia, impusă prin lege, de a susţine soluţiile tehnice ale proiectului în faţa Comisiei de Acorduri Unice (C.A.U.) sau a altor organisme abilitate, la solicitarea membrilor acesteia, precum şi de a introduce în documentaţie modificările şi/sau condiţiile impuse prin avizele exprimate de membrii comisiei. În aceste condiţii faza din contractul de proiectare referitoare la elaborarea documentaţiilor pentru **avize** şi a proiectului pentru obţinerea autorizaţiei de construire/desfiinţare este de drept finalizată numai după obţinerea avizelor şi autorizatiilor respective.

3.6.4. Taxe, termenul de emitere, valabilitatea autorizaţiei de construire şi durata executării lucrărilor autorizate

La depunerea documentației pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația achitării următoarelor:

TAXA PENTRU EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, calculată conform legislației privind impozitele și taxele locale și care este de:

- 1% din valoarea devizului general - cheltuieli aferente investiției de baza C+I pentru lucrările de construcții altele decât locuințele (vezi Capitolul 7 - Anexa 04, - Cheltuieli pentru investiția de bază, subcapitolul 4.1 - Construcții și instalații sau Anexa 05, capitolul I - valoarea lucrărilor de construcții și instalații C+I);
- 0,5 % din valoarea devizului general pentru construcțiile de locuit.

În cazul construcțiilor cu funcțiuni mixte care includ și spații de locuit taxa se va calcula proporțional, corespunzător ponderii funcțiunii de locuit în totalul suprafeței desfășurate totale.

Valoarea lucrărilor de construire declarată în cererea de autorizație nu poate fi mai mică decât valoarea fiscală a construcției raportată la suprafața construită desfășurată.

TAXA PENTRU EMITEREA ACORDULUI UNIC, care rezultă din cuantumul taxelor stabilite de fiecare emitent pentru avizul sau acordul eliberat.

TAXA PENTRU TIMBRUL DE ARHITECTURĂ, stabilită prin Legea 121/2002 pentru aprobarea OG 123/2000 pentru modificarea și completarea Legii 35/1994 privind taxa de timbru pentru uniunile de creație, de 0,5 % din valoarea lucrărilor autorizate, colectată de emitentul autorizației, pe care apoi o virează în contul Ordinului Arhitecților din România sau al Uniunii Arhitecților din România, conform opțiunii arhitectului care a elaborat proiectul.

TERMENUL LEGAL DE EMITERE a autorizației de construire este de **maxim 30 de zile** de la înregistrarea cererii, în condițiile unei documentații complete și care nu necesită modificări ale soluțiilor tehnice impuse pentru avizarea fișelor tehnice din componența acordului unic.

În acest context trebuie să arătăm că **durata legală totală pentru obținerea unei autorizații de construire este de:**

- 30 de zile pentru emiterea certificatului de urbanism;
- circa 30 de zile pentru eventualele avize obținute prin grija beneficiarului;
- 30 de zile pentru emiterea acordului unic și autorizației de construire.

Rezultă o perioadă de minimum trei luni (în care nu este inclusă durata pentru elaborarea documentațiilor și proiectelor). Acest interval poate fi mult mai mare în cazul elaborării, avizării și aprobării unui eventual PUD (PUZ) sau care, de regulă, se prelungește din cauza obstacolelor birocratice apărute pe parcursul procesului de avizare și autorizare.

VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE se stabilește pentru **maxim 12 luni**, timp în care este obligatorie începerea executării lucrărilor de construire.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR AUTORIZATE (distinctă față de perioada de valabilitate) **este stabilită în mod curent între 12 și 24 de luni** și este apreciată de către emitentul autorizației în raport cu solicitarea făcută, gradul de complexitate al lucrărilor și de interesul public din zona în care se execută construcția. Valabilitatea autorizației se extinde pe toata durata executării lucrărilor.

Termenul de valabilitate a autorizației de construire sau după caz durata executării lucrărilor se poate prelungi o singură dată pentru o perioadă de maxim 12 luni.

3.6.5. Obligații ale titularului autorizației de construire, conform Normelor metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 republicată, aprobate prin Ord. 1430/2005.

3.6.5.1. - Obligații față de autorități

a - Înainte de începerea executării lucrărilor autorizate:

- să anunțe începerea lucrărilor emitentului autorizației de construire și Inspectoratului în Construcții - IJC (județean), pentru care se folosesc formularele tip F.17 și F.18 stabilite prin Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 (republicata);

- să plătească în contul IC - Inspectoratul județean în construcții- o taxa de 0,1% din valoarea declarată a lucrărilor autorizate pentru cheltuielile statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea lucrărilor de construcții;

- să monteze la locul șantierului un panou de identificare a lucrărilor, alcătuit conform modelului stabilit prin Ord. MLPAT 63N/1998.

b - Pe parcursul executării lucrărilor:

- să plătească eșalonat în contul ISC o taxa de 0,7% corespunzător valorii stadiilor fizice executate, pentru activitățile statului de elaborare a reglementărilor tehnice și pentru controlul calității construcțiilor;

Dacă lucrările de execuție nu se încadrează în termenul stabilit prin autorizația de construire, beneficiarul este obligat să solicite prelungirea acesteia. Cererea de prelungire (formular tip conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 republicata), la care se anexează originalul autorizației de construire, trebuie depusă la autoritatea emitentă cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea termenului de valabilitate (după caz a duratei stabilite pentru executarea lucrărilor); taxa pentru prelungirea autorizației de construire este de 30% din valoarea taxei plătite inițial.

Prelungirea autorizației determină ultimul termen pentru executarea integrală a lucrărilor. După acest termen continuarea lucrărilor de construire se poate face numai după emiterea unei noi autorizații pentru restul de lucrări rămase de executat.

c - La terminarea executării lucrărilor:

- cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea duratei de execuție să regularizeze taxa de autorizare pe baza valorii reale a lucrărilor de construire executate;

- să înscrie construcția în Cartea Funciară, pe baza unei documentații cadastrale;

- să declarare la organele financiare teritoriale construcțiile în vederea impunerii;

- după caz, să obțină autorizația pentru desfășurarea unei activități economice sau a autorizației sanitare de funcționare.

3.6.5.2. - Obligatii privind asigurarea cerințelor de calitate în construcții - care decurg din prevederile Legii nr.10/1995 (împreună cu regulamentele de aplicare a acesteia):

a - Încredinţarea executării lucrărilor numai unor persoane juridice autorizate în domeniul construcţiilor.
b - Urmărirea execuţiei lucrărilor de construcţii - realizată prin dirigintele de şantier autorizat, ca reprezentant angajat al beneficiarului, care supraveghează ca execuţia lucrărilor să respecte autorizaţia de construire şi proiectul tehnic pentru execuţia lucrărilor pe baza căruia a fost emisă.
c - Întocmirea Cărţii tehnice a construcţiei.
d - Efectuarea recepţiei lucrărilor de construcţii şi a instalaţiilor aferente.
e - Urmărirea comportării în exploatare a construcţiei, care se face după recepţia finală a lucrărilor, pe toată durata existenţei acesteia, beneficiarul (proprietarul) având obligaţia de a lua măsurile corespunzătoare pentru asigurarea cerinţelor de calitate a construcţiilor, conform prevederilor legale (vezi şi Anexa 10).
Detalierea problematicii prezentate mai sus este facută în subcapitolele 4.1 şi 4.3.

3.6.6. Infracţiunile şi contravenţiile prevăzute de Legea 50/1991 republicată

3.6.6.1. - Constituie infracţiuni următoarele fapte care se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la 3 ani sau cu amendă penală:

a - executarea fără autorizaţie de construire/desfiinţare, sau cu nerespectarea acestora, a lucrărilor de construire, reconstruire, extindere, consolidare şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, efectuate la construcţii monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecţie;

b - continuarea executării lucrărilor de construire după dispunerea opririi acestora de către organele de control;

c - întocmirea ori semnarea proiectelor tehnice, precum şi a proiectelor pentru obţinerea autorizaţiei de construire/desfiinţare pentru alte specialităţi decât cele certificate prin diplomă universitară.

În cazul săvârşirii faptelor prevăzute mai sus, organele de control abilitate prin lege, care au constatat fapta, sunt obligate să sesizeze organele de urmărire penală.

3.6.6.2. - Constituie contravenţii următoarele fapte, dacă nu au fost săvârşite în astfel de condiţii încât, potrivit legii, să fie considerate infracţiuni:

a - executarea/desfiinţarea construcţiilor, totală sau parţială, fără autorizaţie de construire/ desfiinţare, cu excepţia lucrărilor la construcţii monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecţie precizate la pct. 3.6.6.2-lit. "a", fapta fiind imputabilă atât investitorului cât şi constructorului;

b - nerespectarea prevederilor autorizaţiei de construire/desfiinţare şi a proiectului tehnic, cu excepţia celor pentru lucrările la construcţii monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecţie precizate la pct. 3.6.6.2-lit. "a", fapta fiind imputabilă atât investitorului cât şi constructorului;

c - aprobarea furnizării de utilităţi urbane, ca urmare a executrii de lucrări de branşamente şi racorduri la reţele pentru construcţii noi neautorizate;

d - menţinerea după expirarea termenului prevăzut prin autorizaţia de construire sau după terminarea lucrărilor autorizate a construcţiilor, a lucrărilor şi amenajărilor cu caracter provizoriu;

e - neaducerea terenului la starea iniţială de către investitor, după terminarea

lucrărilor menționate la litera "c", precum și nerealizarea lucrărilor de curățare, amenajare ori degajare, după caz, a amplasamentului și/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata execuției, o dată cu încheierea lucrărilor de bază;

f - împiedicarea sau sustragerea de la efectuarea controlului de catre organele de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate;

g - neanunțarea datei începerii lucrărilor de construcții autorizate;

h - emiterea de certificate de urbanism incomplete sau cu date eronate, care nu conțin lista cuprinzând avizele și acordurile legale necesare în raport cu obiectivul de investiții, sau eliberarea acestora cu depășirea termenului legal;

i - emiterea de autorizații de construire/desființare:

- în lipsa unui drept real asupra imobilului, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare;
- în lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii;
- în baza unor documentații incomplete sau elaborate în neconcordanță cu prevederile certificatului de urbanism, ale Codului Civil, ale conținutului-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - PAC, care nu conțin avizele și acordurile legale necesare sau care nu sunt verificate potrivit legii;
- în lipsa expertizei tehnice privind punerea în siguranță a întregii construcții, în cazul lucrărilor de consolidare;
- în baza altor documente decât cele cerute prin prezenta lege;

j - neorganizarea și neexercitarea controlului privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, precum și neurmărirea modului de îndeplinire a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții;

k - neîndeplinirea, la termenul stabilit, a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții la controlul anterior;

l - refuzul nejustificat sau obstrucționarea sub orice formă a accesului persoanelor fizice sau al reprezentanților persoanelor juridice la documentațiile de urbanism;

m - depășirea termenului de 15 zile pentru emiterea avizelor și acordurilor necesare în vederea autorizării lucrărilor de construcții.

Contravențiile menționate mai sus, săvârșite de persoanele fizice sau juridice, se sancționează cu amenzi, ale caror valori au fost reactualizate prin Legea 52/2006 de modificare și completare a Legii 50/1991 republicată, după cum urmează:

- de la 1.000 la 100.000 RON, cele prevăzute la lit. "a";
- de la 3.000 la 10.000 RON, cele prevăzute la lit. "f";
- de la 3.000 la 4.000 RON, cele prevăzute la lit. "c";
- de la 3.000 la 10.000 RON, cele prevăzute la lit. "b", "d" și "e";
- de la 5.000 la 30.000 RON, cele prevăzute la lit. "h" și "i";
- de la 1.000 la 5.000 RON, cele prevăzute la lit. "j" și "k";
- de la 1.000 la 2.000 RON, cele prevăzute la lit. "l" și "m";
- de 1.000 RON, cele prevăzute la lit. "g".

Sancţionarea cu amendă pentru faptele prevăzute la literele "h" şi "i" se aplică funcţionarilor publici responsabili de verificarea documentaţiilor care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire/desfiinţare, precum şi semnatarilor acestora.

Conform Legii 376/2006 pentru modificarea şi completarea Legii 50/1991 (republicată) se prevede ca în cazul construcţiilor executate fără autorizaţie de construire pe terenuri aparţinând domeniului public sau privat al statului, acestea vor putea fi desfiinţate de către autoritatea administraţiei publice locale (primărie sau judeţean) pe cale administrativă, din oficiu sau la solicitarea proprietarului, administratorului legal al terenului, fără sesizarea instanţelor judecătoreşti şi pe cheltuiala contravenientului.

3.7. AUTORIZAŢIA DE DESFIINŢARE

Atunci când eliberarea amplasamentului, în vederea realizării unei noi construcţii, impune demolarea unei construcţii existente este necesar ca înaintea emiterii autorizaţiei de construire să se solicite o autorizaţie de desfiinţare (demolare) pentru aceasta.

Autorizaţia de desfiinţare se emite tot de către autorităţile administraţiei publice locale pe aceeaşi bază legală şi metodologică ca şi cea pentru autorizaţia de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM pentru desfiinţare (demolare) se poate emite separat de certificatul de urbanism pentru construire sau după caz prevederea demolării se face în certificatul de urbanism pentru lucrările de construire.

Documentaţia necesară pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru desfiinţare este similara cu cea pentru lucrările de construire, cu precizări specifice privind construcţia care se va desfiinţa.

3.7.1. Avizele pentru emiterea autorizaţiei de desfiinţare impuse prin certificatul de urbanism pot fi după caz următoarele:

- Avizul instituţiei publice teritoriale care gestionează evidenţa monumentelor istorice şi care se obţine prin grija beneficiarului pe baza unei documentaţii elaborate de către arhitect. Acest aviz este eliberat de către Muzeul Municipiului Bucureşti sau de Direcţia de Cultură a Municipiului Bucureşti (pentru zonele protejate) în cazul capitalei sau de către muzeele judeţene de istorie sau de către direcţiile de cultură de la nivelul judeţelor.

Documentaţia necesară pentru obţinerea acestui aviz se compune de regulă din următoarele:

- cerere (după caz formular tip);
- dovada dreptului de proprietate asupra clădirii care se va demola (copie);
- certificatul de urbanism care prevede demolarea şi planurile anexă vizate spre neschimbare (copii);
- memoriu de prezentare a construcţiei care se demolează (anul construirii,

scurt istoric al construcţiei, eventual numele arhitectului, stilul arhitectural, sistemul constructiv, materiale de construcţie, funcţiuni, nivelul de echipare cu instalaţii, gradul de uzură etc.);

- plan de situaţie (cu marcarea construcţiei sau a părţii de construcţie care se va demola) sc. 1:500 sau 1:200;
- releveul construcţiei care se va demola (planurile tuturor nivelurilor, secţiuni şi faţade) sc.1:100 sau 1:50;
- fotografii color, de ansamblu şi de detaliu - format minimum 9 x 13 cm;
- taxa de avizare (stabilită de către instituţia care emite avizul).

- Acordul Inspecţiei în Construcţii - IC (teritorială) în cazul demolării parţiale a unei construcţii şi care se obţine pe baza unei documentaţii similare cu cea pentru intervenţiile la construcţiile existente (vezi pct. 3.5.2).

- Avizele privind debranşarea de la reţelele edilitare - după caz (energie electrică, apă-canal, telefoane, gaze naturale, termoficare etc.) emise de furnizorii de utilităţi pe baza unor fişe tehnice şi documentaţii asemănătoare cu cele pentru avizele de amplasament ale reţelelor edilitare din cadrul acordului unic pentru construire (pct. 3.5.1.1 şi 3.5.1.3).

- Contractul cu o unitate sau o societate comercială specializată pentru transportul şi depunerea în locuri autorizate a deşeurilor rezultate din demolare.

3.7.2. Proiectul pentru autorizaţia de desfiinţare - PAD - va fi elaborat de către proiectanţi autorizaţi (arhitecţi sau conductori arhitecţi cu drept de semnătură şi ingineri cu diplomă de licenţă recunoscută de statul român) în conformitate cu Anexa nr.1 litera B din Legea 50/1991 republicată.

Complexitatea proiectului pentru autorizaţia de desfiinţare - PAD poate diferi foarte mult, fiind determinată de următoarele particularităţi:

- amplasarea construcţiei: izolată sau alipită la o construcţie existentă şi distanţele dintre construcţia care se demolează şi vecinătăţi (construcţiile care se păstrează, domeniul public);
- dimensiunile construcţiei;
- regimul de înălţime: parter sau P+1E sau construcţie cu mai multe niveluri;
- sistemul constructiv: paiantă/lemn, zidărie, structură în cadre din beton armat sau metalică;
- elemente de patrimoniu care se păstrează sau/şi trebuie recuperate.

Toate acestea, după caz, impun o tehnologie de demolare specifică, cu prevederea de măsuri corespunzătoare de protecţie a mediului (vecinătăţilor) şi a executării lucrărilor de demolare.

- Piese scrise

- foaia de titlu a proiectului şi lista cu semnăturile proiectanţilor, cu precizarea în clar a numelui şi a părţii din proiect de care răspund;
- borderourile pieselor scrise şi desenate;
- memoriu tehnic care să prezinte construcţia care se demolează - amplasamentul, scurt istoric (anul construirii), arhitecţi sau meşteri cunoscuţi, stilul arhitectural, sistemul constructiv, materiale de construcţie, funcţiuni, nivelul de

echipare tehnico-edilitara, gradul de uzură, elemente de patrimoniu care urmează a se preleva etc.; într-un capitol (sau memoriu) distinct se va prezenta tehnologia de execuţie a demolării cu precizarea măsurilor de protecţie a eventualelor construcţii învecinate, a mediului înconjurător şi de protecţia muncii;

- expertiza tehnică a clădirii învecinate, elaborată de un expert tehnic atestat, în cazul construcţiilor alipite la calcanul unei alte construcţii care se păstrează, prin care se stabilesc măsurile tehnologice de protecţie a acesteia din urmă;

- fotografii color, de ansamblu şi de detaliu, format minim 9 x 13 cm.

- Piese desenate

- plan de încadrare în zonă (localitate) sc.1:2000, 1:5000 sau 1:10000;

- plan de situaţie sc. 1:500, 1:200 sau 1:100, cu marcarea parcelei cadastrale, a construcţiei sau a părţii de construcţie care se va demola şi a construcţiilor care se menţin, reţele edilitare care se dezafectează şi a celor care se menţin, modul de amenajare a terenului după desfiinţarea construcţiilor; (planurile de încadrare în zona şi de situaţie se redactează pe suporturi topografice vizate de Oficiu de cadastru judeţean sau al municipiului Bucureşti);

- releveul construcţiilor care se vor demola - sc.1:100 sau 1:50, cu evidenţierea spaţiilor şi funcţiunilor existente, indicarea cotelor şi materialelor existente (planurile tuturor nivelurilor, planul acoperişului, secţiuni caracteristice şi toate faţadele);

- în situaţia în care desfiinţarea necesita operaţiuni tehnice complexe, se va prezenta şi proiectul de organizare a lucrărilor de demolare.

Fiecare planşă va avea în partea dreapta - jos cartuşul de identificare şi va fi ştampilată şi semnată la fel ca la proiectul pentru autorizaţia de construire.

3.7.3. Documentaţia (dosarul) pentru obţinerea autorizaţiei de desfiinţare se întocmeşte prin grija beneficiarului (proprietarul construcţiei care se demolează), de regulă cu concursul proiectantului şi se compune din următoarele:

- CERERE - formular tip (acelaşi ca cel pentru autorizaţia de construire), semnată de proprietarul construcţiei;
- ANEXA la cerere (formular tip, acelaşi ca cel pentru autorizaţia de construire) completată şi semnată de către proiectant sau proprietarul construcţiei;
- CERTIFICATUL DE URBANISM care prevede desfiinţarea şi planurile anexă vizate spre neschimbare - copie;
- DOVADA DREPULUI DE PROPRIETATE asupra construcţiei care se desfiinţează (intabulat în Cartea Funciară) - copie legalizată;
- INCHEIEREA PENTRU INTABULAREA dreptului de proprietate în Cartea Funciară - copie;
- DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ (fişa bunului imobil şi planul de delimitare a imobilului) - copii;
- DECLARAŢIE pe proprie răspundere, autentificată la un notar public, privind inexistenţa pe rolul instanţelor judecătoreşti a unor litigii referitoare la imobil (teren - construcţii), în original;
- CERTIFICAT de atestare a valorii fiscale a construcţiei care se demolează eliberat

de catre direcția (serviciul) de taxe și impozite locale din cadrul primăriei, pentru calcularea taxei de autorizare;
- AVIZELE/ACORDURILE privind desființarea, impuse prin certificatul de urbanism - copii;
- PROIECTUL PENTRU AUTORIZAȚIA DE DESFIINȚARE - P.A.D. (în două exemplare);
- DOVADA LUĂRII ÎN EVIDENȚĂ a părții de arhitectură din proiectul pentru autorizația de desființare PAD, emisă de către Filiala teritoriala a OAR în evidența căreia figurează arhitectul / conductorul arhitect care a semnat și parafat proiectul de arhitectură - în original;
- EXPERTIZA TEHNICĂ a clădirii învecinate, în cazul construcțiilor alipite la calcanul unei alte construcții care se păstrează;
- CONTRACTUL cu o societate comercială de salubritate pentru transportul și depunerea în locuri autorizate a deșeurilor rezultate din lucrările de demolare;
- DOVADA ACHITĂRII TAXEI LEGALE pentru autorizarea lucrărilor de desființare (în copie).

TAXA PENTRU EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE DESFIINȚARE se calculează conform legislației privind impozitele și taxele locale și reprezintă 0,1% din valoarea fiscală a construcției sau a părții de construcție care se demolează.
Autorizația de desființare se eliberează în aceleași condiții de valabilitate și de durata a execuției ca și autorizația de construire.
Elaborarea documentațiilor pentru avize și a proiectului pentru autorizația de desființare - PAD sunt misiuni suplimentare ale arhitectului, neincluse în onorariul (tariful) de proiectare de bază și fac obiectul unor tarifari separate.

3.8. AUTORIZAȚIA PENTRU ORGANIZAREA DE ȘANTIER

Autorizația de organizare a execuției lucrărilor este necesară în toate cazurile în care se realizează o investiție și se solicită o dată cu autorizarea lucrărilor de bază sau face obiectul unei autorizatii separate.

Avizele/acordurile specifice pentru organizarea de șantier, impuse prin certificatul de urbanism pot fi după caz: avizele privind asigurarea racordurilor provizorii la rețelele edilitare; - avizul de circulație; - avizul pentru ocuparea temporară a domeniului public; - avizul sanitar privind organizarea de șantier; - contractul cu o societate prestatoare de servicii privind evacuarea molozului rezultat în urma executării lucrărilor de construcție ș.a.
PROIECTUL DE ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR - POE, conform Anexei nr.1, litera C din Legea 50/1991 (republicată) are următorul conținut:
- Piese scrise
- foaia de titlu a proiectului și lista cu semnăturile proiectanților, cu precizarea în clar a numelui, calității și a părții din proiect de care răspund;
- borderourile pieselor scrise și desenate;
- memoriu tehnic care să prezinte descrierea lucrărilor provizorii, organizarea

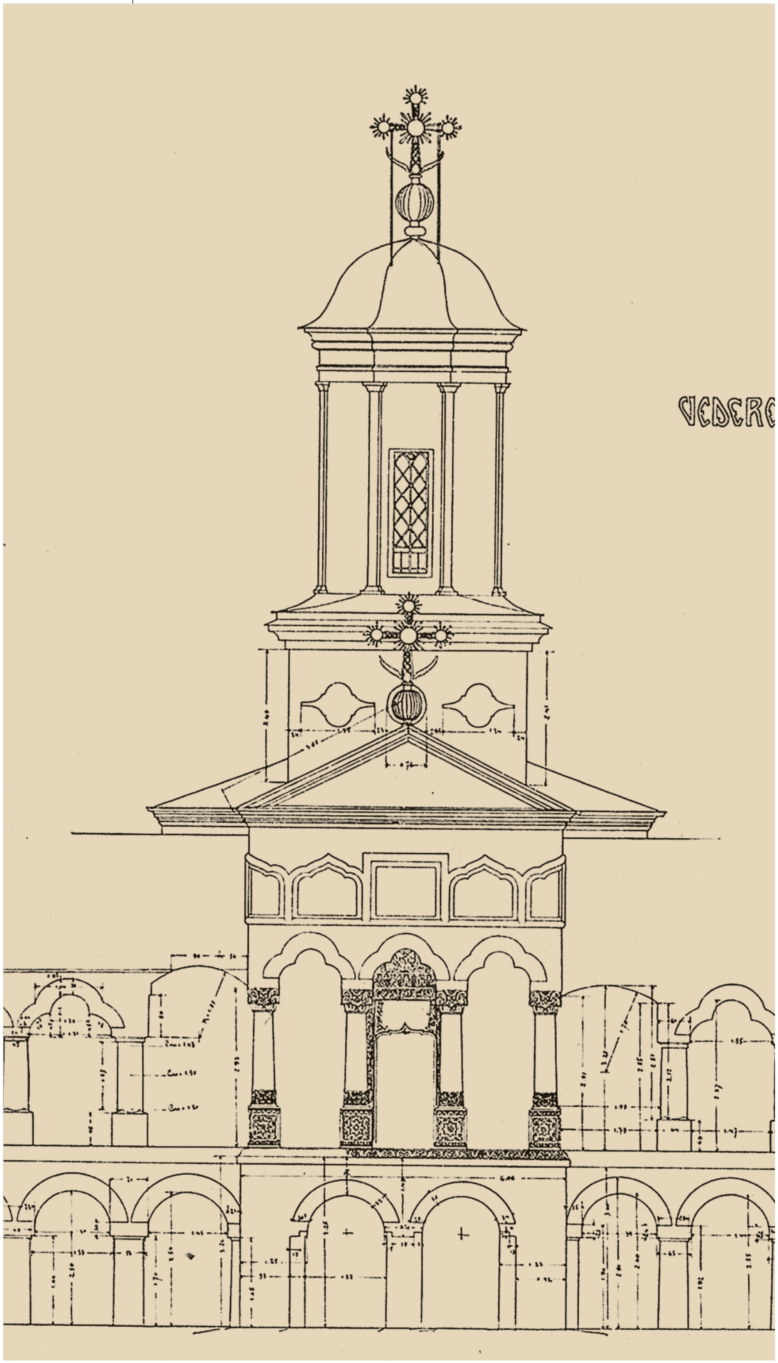
incintei, asigurarea şi procurarea de materiale şi echipamente, asigurarea racordurilor şi branşamentelor provizorii la reţelele de utilităţile urbane din zonă, accesele şi împrejmuirile provizorii, precizări privind măsurile de protecţia muncii şi de securitate la incendiu (PSI).

- Piese desenate

- planul general privind organizarea de şantier, sc. 1:100 sau 1:200 (în cazul lucrărilor de mare amploare), va fi redactat conform planului de situaţie privind amplasarea viitoarei construcţii şi va cuprinde dispunerea tuturor amenajărilor şi construcţiilor provizorii necesare lucrărilor de execuţie (baracamente, depozite închise sau deschise pentru materiale, platforme de lucru, amplasarea utilajelor de ridicat, rampa de spălare autocamioane, împrejmuirea provizorie, accesele în şantier etc.); după caz, se marchează suprafeţele de teren din domeniul public sau/şi privat ocupate temporar de lucrările de şantier (pentru care s-a obţinut închirierea) şi eventualele devieri temporare ale circulaţiei pietonale sau/şi auto şi se prevăd măsurile de protecţie şi de semnalizare ale şantierului.

Documentaţia pentru emiterea autorizaţiei de organizare a execuţiei lucrărilor, taxele şi condiţiile de valabilitate şi de durată a executării lucrărilor sunt aceleaşi ca pentru autorizaţia de construire.

Elaborarea documentaţiilor pentru avize şi a proiectului pentru autorizarea organizării de şantier - POE sunt misiuni suplimentare ale arhitectului, neincluse în onorariul (tariful) de proiectare de bază şi fac obiectul unor tarifări separat.



Capitolul 4
ACTIVITATEA ARHITECTULUI PE ȘANTIER

4.1. URMĂRIREA DE ȘANTIER

Prezența arhitectului și a proiectanților de specialitate pe șantier este o componentă esențială a asigurării calității execuției lucrărilor de construire și care din punctul de vedere al legislației în vigoare are două niveluri distincte de exercitare și anume: urmărirea de șantier și asistența tehnică. La aceste activități se adaugă în faza finală a lucrărilor participarea arhitectului (proiectantului) la întocmirea de către beneficiar a cărții tehnice a construcției și la recepția lucrărilor executate.

ATRIBUȚIILE BENEFICIARULUI	MISIUNILE ARHITECTULUI
Selectarea ofertelor de la constructori, desemnarea constructorului și semnarea contractului pentru execuția lucrărilor (vezi Capitolul 5.2); Înștiințarea emitentului autorizației de construire și IC privind data începerii lucrărilor de execuție; Angajarea dirigintelui de șantier; Asigurarea condițiilor pentru desfășurarea urmăririi de șantier și după caz a asistenței tehnice; Asigurarea întocmirii cărții tehnice a construcției; Organizarea recepției lucrărilor executate.	**MISIUNI DE BAZĂ** Urmărirea de șantier conform prevederilor legale în vigoare; Participarea la recepția lucrărilor executate. **MISUNI SUPLIMENTARE** Acordă consultanță sau întocmește cererea de ofertă pentru selectarea constructorului, după caz poate organiza licitația pentru atribuirea lucrărilor de execuție; Asistența tehnică a lucrărilor de execuție, conform condițiilor contractuale stabilite cu beneficiarul; Întocmirea cărții tehnice a construcției.

Urmărirea de șantier constituie o obligație a arhitectului (proiectantului), stabilită și reglementată prin legislația în vigoare și este inclusă în onorariul (tariful) de bază și constă din următoarele:

4.1.1. - Verificarea execuției lucrărilor în sensul respectării prevederilor autorizației de construire, activitate prevăzută în Legea 184/2001 (republicată) ca un drept al arhitectului cu drept de semnătură, dar și o obligație conform Legii 10/1995 și Legii 50/1991 (republicată).

4.1.2. - Participarea la verificarea și atestarea fazelor determinante stabilite prin programul de urmărire de către proiectant a calității execuției lucrărilor, care este prevăzut în proiectul tehnic.

Beneficiarul, reprezentat de dirigintele de șantier, are obligația să depună la Inspecția în Construcții (teritorială) - IC programele de urmărire a calității (vezi Anexele 08 și 09), anexate înștiințării de începere a lucrărilor de construire.

Programele de urmărire a calității la fazele determinante vor fi vizate de către IC, cu precizarea fazelor când trebuie să fie prezent și un inspector al IC.

La verificarea pe șantier a fazelor determinante trebuie să participe:

- beneficiarul, reprezentat de dirigintele de șantier, autorizat conform Ordinului ISC 257/2005 privind aprobarea procedurii de autorizare a diriginților

de santier;

- proiectantul (şeful de proiect sau/şi proiectantul de specialitate responsabil de proiectarea fazei respective de lucrare);

- constructorul, reprezentat de responsabilul cu calitatea din cadrul firmei de construcţii, atestat de către ISC; - în cazul executării lucrărilor realizate în regie proprie, în conformitate cu legislaţia în vigoare, beneficiarul este obligat să angajeze pe lângă dirigintele de şantier şi un responsabil cu calitatea atestat de ISC;

- inspectorul din Inspecţia în Construcţii, după caz, la fazele stabilite la începerea lucrărilor;

- alţi specialişti responsabili în realizarea unei anumite faze determinante (după caz topograful, geotehnicianul etc.).

Dirigintele de şantier sau constructorul au obligaţia să convoace cu minimum 48 de ore înainte pe toţi cei care trebuie să participe la verificarea unei fazei determinante.

Într-o situaţie minimală verificarea şi atestarea fazelor determinante se referă la următoarele aspecte şi categorii de lucrări:

- predarea amplasamentului către constructor şi verificarea trasării (prin arhitect);

- săpătura şi natura terenului (prin proiectantul structurii şi geotehnician);

- fazele determinante de execuţie a structurii, în primul rând a lucrărilor ascunse, de tipul armării plăcilor, grinzilor şi stâlpilor (prin proiectantul structurii);

- calitatea execuţiei zidăriei (prin arhitect sau proiectantul structurii);

- verificarea execuţiei termoizolaţiilor şi după caz a hidroizolaţiilor - inundarea terasei (prin arhitect);

- alte aspecte considerate ca importante de către proiectanţi şi care au fost prevăzute în programele de urmărire a calităţii.

Constatările verificărilor vor fi consemnate în procese-verbale de faze determinante (formulare tip agreate de IC, asigurate prin grija constructorului), semnate şi ştampilate de către toţi participanţii menţionaţi mai sus.

Procese-verbale de faze determinante împreună cu procesele verbale de lucrări ascunse vor fi păstrate de beneficiar pentru a fi incluse în cartea tehnică a construcţiei.

4.1.3. - Stabilirea prin dispoziţie de şantier a soluţiilor de remediere a defectelor apărute în execuţie, din vina proiectantului şi urmărirea aplicării pe şantier a rezolvărilor adoptate, după însuşirea acestora de către verificatori de proiecte atestaţi, dacă este cazul.

4.2. ASISTENŢA TEHNICĂ

Asistenţa tehnică pe şantier este o misiune suplimentară a arhitectului (proiectantului), stabilită contractual între beneficiar şi arhitect şi/sau alţi proiectanţi de specialitate şi este prevăzută prin contractul de proiectare de bază sau prin acte adiţionale la acesta.

În funcție de complexitatea și specificul lucrării și de exigențele beneficiarului asistența tehnică se va acorda pentru toate specialitățile sau numai pentru părți din proiect (arhitectură-finisaje, structură).

Asistența tehnică pe șantier implică două aspecte principale care de regulă se întrepătrund.

4.2.1. - Verificarea curentă a calității execuției lucrărilor de construire și a modului de respectare a proiectului, care se desfășoară pe baza unui program periodic (de două ori pe săptămână, săptămânal, bilunar sau de câte ori este nevoie), pe toată durata lucrărilor sau pe perioade determinate (mai puțin recomandabil).

În aceasta activitate se înscriu și stabilirea soluțiilor pentru explicitarea sau completarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție și pentru remedierea unor abateri sau erori minore de execuție a căror rezolvare nu modifică proiectul și autorizația de construire.

Asistența tehnică curentă va fi consemnată într-un registru de note și dispoziții de șantier aflat în permanență la punctul de lucru.

În cazul completărilor sau modificărilor de soluții se vor întocmi dispoziții de șantier, care după caz vor fi vizate și de verificatorii tehnici de proiecte.
Când prin dispozițiile de șantier se aduc modificări față de autorizația de construire acestea vor fi supuse procedurii de autorizare în condițiile legii.

Emiterea unei noi autorizații de construire este necesară dacă se modifică condițiile de amplasament, aspectul construcției, soluțiile structurale de ansamblu sau dacă este periclitată stabilitatea construcțiilor învecinate.

Notele și dispozițiile de șantier vor fi avizate (însușite) de beneficiar și la finalizarea lucrărilor vor fi incluse în cartea tehnică a construcției.

4.2.2. - Consultanța de specialitate acordată beneficiarului privind diverse probleme legate de execuția lucrărilor de construcții, cum ar fi pentru:

- angajarea dirigintelui de șantier autorizat de ISC și după caz a responsabilului cu calitatea atestat de ISC, atunci când lucrările se execută în regie proprie;
- întocmirea cererilor de ofertă pentru alegerea constructorului;
- analiza ofertelor prezentate de constructori și desemnarea constructorului;
- întocmirea cererilor de ofertă pentru achiziționarea de furnituri care nu sunt cuprinse în contractul de antrepriză și analizarea ofertelor primite;
- alegerea materialelor de construcție, a tipodimensiunilor și culorilor pentru finisaje;
- alegerea mărcilor de utilaje sau echipamente, cu caracteristici și performanțe conforme cu specificațiile tehnice din proiectul tehnic;
- verificarea situațiilor de lucrări prezentate de către constructor;
- întocmirea cărții tehnice a construcției;
- organizarea recepției lucrărilor executate.

4.3. ÎNTOCMIREA CĂRŢII TEHNICE A CONSTRUCŢIEI ŞI RECEPŢIA LUCRĂRILOR EXECUTATE

4.3.1. Cartea tehnică a construcţiei reuneşte ansamblul documentelor tehnice referitoare la proiectarea, execuţia, recepţia, exploatarea şi urmărirea comportării în timp a construcţiei şi instalaţiilor aferente acesteia şi trebuie să cuprindă toate datele şi informaţiile necesare pentru identificarea şi evaluarea stării tehnice a construcţiei şi a evoluţiei ei în timp.

CUPRINSUL CĂRŢII TEHNICE A CONSTRUCŢIEI - conform Anexei nr.6 la HGR 273/1994 care aprobă "Regulamentul de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora", este următorul:

- Centralizatorul cărţii tehnice (fişa cu date sintetice privind construcţia, borderoul general al dosarelor cu documentaţia de bază şi copiile borderourilor fiecărui dosar în parte).

- Capitolul "A" - Documentaţia privind proiectarea:

- acte referitoare la tema de proiectare şi amplasarea construcţiei;
- avize care au fundamentat elaborarea proiectului;
- documentaţia tehnică a construcţiei efectiv realizate (arhitectura, detalii de execuţie pentru structura de rezistenţă, schemele de instalaţii), cu toate modificările aduse pe parcursul execuţiei de către proiectant, constructor sau beneficiar (investitor) prin dispoziţii de şantier sau proiecte modificatoare;
- breviarele de calcul pe specialităţi;
- indicarea distinctă a diferentelor faţă de proiectele tehnice şi detaliile de execuţie iniţiale, cu precizarea cauzelor care au condus la aceste diferente;
- caietele de sarcini privind execuţia lucrărilor.

- Capitolul "B" - Documentaţia privind execuţia:

- autorizaţia de construire (inclusiv planurile-anexă vizate spre neschimbare);
- procesul-verbal de predare a amplasamentului şi reperul de nivelment general;
- procesele verbale de recepţie a terenului de fundare, a fundaţiilor, a structurii de rezistenţă şi ale lucrărilor ascunse, procesele verbale de admitere a fazelor determinante ale execuţiei;
- în situaţia când execuţia lucrărilor de construire nu a fost urmărită de un diriginte de şantier atestat şi nu s-au încheiat procesele verbale pentru fazele determinante şi lucrările ascunse, comisia pentru recepţia lucrărilor va solicita elaborarea unei expertize tehnice care să ateste calitatea execuţiei; după caz expertiza tehnică va preciza soluţiile de remediere care se impun şi va cuprinde procesele verbale care să certifice executarea întocmai a acestora;
- certificatele de calitate, condica de betoane, rezultatul încercărilor de rezistenţă ale betoanelor, certificatele de calitate pentru materialele puse în operă, registrul proceselor verbale de lucrări ascunse, notele de constatare ale autorităţilor de control, registrul de dispoziţii şi note de şantier, jurnalul principalelor evenimente (inundaţii, seisme, temperaturi excesive etc.), caietele de ataşament ş.a.

- procesele verbale privind montarea instalațiilor de măsurare prevăzute prin proiectul de urmărire în timp a comportării construcției, inclusiv citirile inițiale de la care încep măsurătorile (dacă este cazul);

- expertize tehnice, verificări de teren sau cercetări suplimentare, necesare că urmare a unor accidente tehnice sau a unor greșeli tehnice (dacă este cazul).

- Capitolul "C" - Documentația privind recepția lucrărilor executate:

- procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor și cel final;

- alte acte încheiate ca urmare a cererilor comisiilor de recepție privind verificări sau cercetări suplimentare, cu indicarea rezultatelor acestora și a modului de rezolvare.

- Capitolul "D" - Documentația privind urmărirea comportării construcției în exploatare și intervențiile în timp:

- prevederile scrise ale proiectantului privind urmărirea comportării construcției, instrucțiunile de exploatare și întreținere, lista prescripțiilor tehnice de bază care trebuie respectate pe timpul exploatării construcției;

- proiectele de modificare a construcției după recepția finală (când este cazul);

- acte de constatare a eventualelor deficiente apărute după recepția finala și măsurile de intervenție luate;

- procesele verbale de predare-primire a construcției la schimbarea proprietarului.

- Jurnalul principalelor evenimente (schimbarea proprietarului, explozii, inundații, seisme, temperaturi excesive etc.).

Pentru construcțiile de locuit cu până la două niveluri și construcțiile de importanță redusă conținutul cărții tehnice se rezumă la autorizația de construire, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și cel final (la expirarea perioadei de garanție).

Cartea tehnică a construcției se întocmește prin grija beneficiarului (investitorul sau proprietarul), înaintea recepției lucrărilor pentru toate obiectele de construcție definitivate și care au fost supuse regimului de autorizare. La întocmirea cărții tehnice a construcției pe lângă beneficiarul (investitorul sau proprietarul) construcției, eventual reprezentat de dirigintele de șantier, mai participă proiectantul - pentru capitolele "A" și "D" (primele trei aliniate) și constructorul - pentru capitolul "B".

Cartea tehnică a construcției se păstrează de către beneficiarul (proprietarul) construcției, care are obligația completării acesteia pe toată durata de existență a construcției.

4.3.2. Recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora reprezintă procedura prin care beneficiarul (investitorul) certifică executarea lucrărilor prevăzute prin proiectul tehnic și detaliile de execuție în conformitate cu prevederile contractuale și ale autorizației de construire.

Condițiile de efectuare a recepției sunt stabilite de HGR 273/1994 care aprobă "Regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora".

Recepția se efectuează în două etape distincte:

- recepția la terminarea lucrărilor, efectuată la terminarea completă a unui obiect de investiție sau a unei părți independente din acesta și care poate fi utilizat separat;

- recepția finală, care se efectuează după perioada de garanție și remedierea eventualelor obiecțiuni făcute la recepția terminării lucrărilor.

Beneficiarul (investitorul) va organiza începerea recepției în maximum 15 zile calendaristice de la notificarea terminării lucrărilor, termen care nu trebuie să depășească durata de execuție a lucrărilor stabilită prin autorizația de construire.

Comisia de recepție se numește de către beneficiar (investitor) și trebuie să aibă cel puțin cinci membri, dintre care unul este reprezentantul emitentului autorizației de construire.

În cazul clădirilor cu înălțimea mai mare de 28,00 m, cu săli aglomerate cu o capacitate de peste 150 de persoane, a hotelurilor, spitalelor, căminelor de copii și bătrâni sau pentru persoane cu handicap, beneficiarul este obligat să includă în comisia de recepție și un reprezentant desemnat de Inspectoratul teritorial pentru situatii de urgență - pentru securitatea la incendiu.

La recepția lucrărilor și intervențiilor executate la clădiri - monument istoric sau de arhitectură în comisia de recepție va fi inclus și un reprezentant desemnat de Direcția de cultură sau după caz de Ministerul Culturii și Cultelor.

Proiectantul și constructorul lucrărilor nu pot face parte din comisia de recepție, având numai calitatea de invitați.

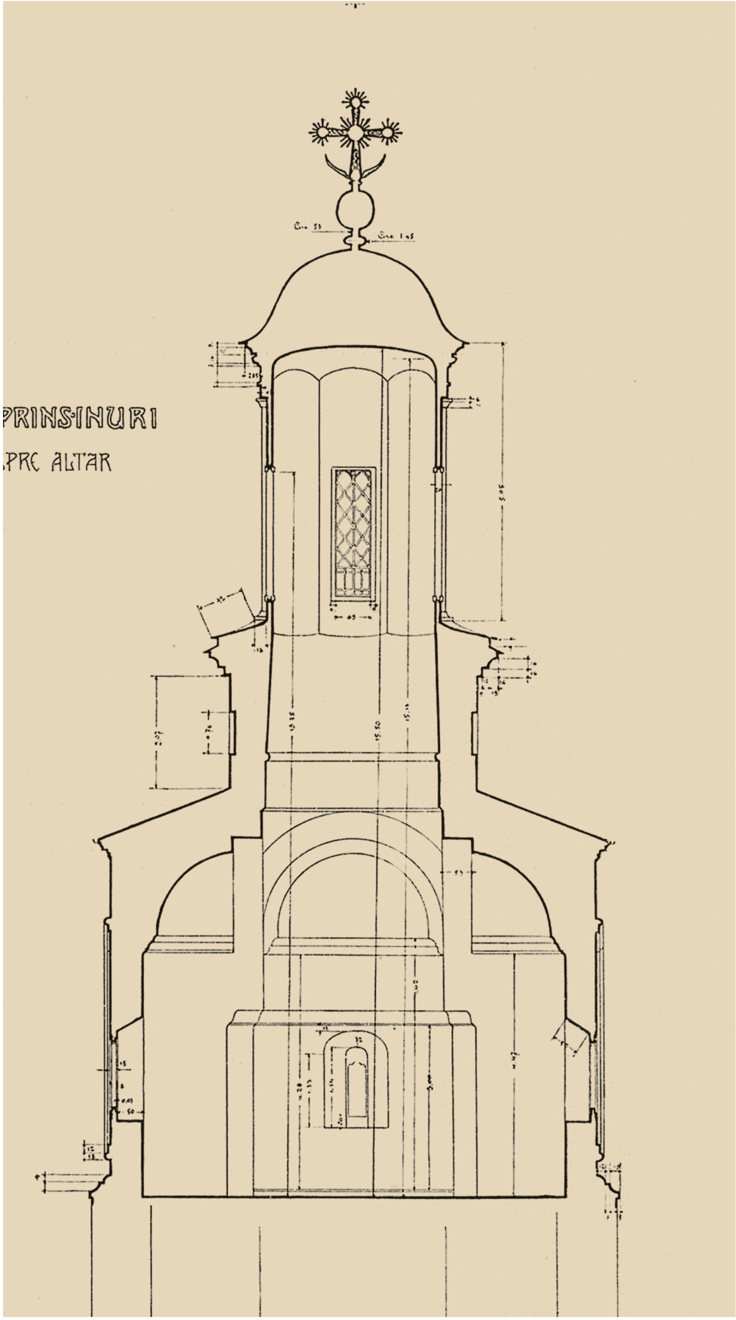
Proiectantul, de regulă arhitectul-șef de proiect în calitate de autor al proiectului va întocmi un referat privind execuția lucrărilor și modul de respectare a autorizației de construire care va fi prezentat comisiei de recepție.

Comisia recomandă admiterea recepției atunci când nu a fost încălcată autorizația de construire și nu exista obiecțiuni sau cele care s-au ridicat nu sunt de natură să afecteze utilizarea construcției.

Comisia respinge admiterea recepției în situația când se constată vicii grave, care prin natura lor nu realizează una sau mai multe cerințe de calitate sau/și se constată abateri de la prevederile autorizației de construire, impunând efectuarea de expertize tehnice, reproiectări și reautorizări ale execuției de lucrări.

Cu ocazia recepției lucrărilor executate beneficiarul este obligat să regularizeze taxa pentru autorizația de construire, pe baza costurilor reale rezultate din devize și situații de lucrări plătite prin facturi și chitanțe, inclusiv pentru materialele aprovizionate direct sau care au fost puse în operă în regie proprie.

Pe baza procesului verbal de recepție și a autorizației de construire, beneficiarul comandă întocmirea documentației cadastrale și apoi poate înscrie noua construcție cu rol fiscal la organele financiare teritoriale din cadrul primăriei, respectiv o poate intabula în Cartea Funciară.



Capitolul 5
ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE PROIECTĂRII DE ARHITECTURĂ

5.1. ALEGEREA TERENULUI PENTRU O CONSTRUCŢIE - STUDIUL DE AMPLASAMENT

Caracteristicile naturale şi regimul juridic, economic şi tehnic ale unui teren, coroborate cu preţul acestuia trebuie să corespundă intenţiilor şi posibilităţilor investiţionale ale beneficiarului.

Pentru aceasta la achiziţionarea terenului beneficiarul(investitorul), cu ajutorul unui arhitect şi/sau a altor specialişti, ar trebui să cunoască şi să analizeze următoarele aspecte privind situaţia terenului.

5.1.1. Particularităţile naturale, funcţionale, tehnice şi urbanistice ale terenului, stabilite printr-un **STUDIU DE AMPLASAMENT** în care se evidenţiază:
a - Încadrarea în localitate şi în zona imediat înconjurătoare:

- situarea terenului în intravilanul sau extravilanul localităţii;
- relaţiile posibile sau de perspectivă cu punctele de importanţă urbană sau zonală de natură comercială, culturală, socială, turistică sau de alt interes pentru funcţiunea avută în vedere;
- amplasarea terenului în zonele de protecţie ale unui monument istoric, ale unui monument al naturii sau a unor căi de comunicaţie (rutieră, feroviară, aeroporturi), obiective speciale de siguranţă naţională.

b - Compatibilitatea dintre funcţiunea avută în vedere de beneficiar (investitor) şi funcţiunea caracteristică zonei: locuire, servicii, comerţ, mixtă, producţie mai mult sau mai puţin poluantă ş.a.
c - Categoria de folosinţă a terenului - teren apt pentru construcţii (curţi - construcţii) situat în perimetrul intravilan al localităţii sau după caz teren agricol inapt juridic pentru construcţii (teren arabil sau vie, fâneaţă, livadă, pădure etc.) situat în perimetrul intravilan sau în extravilanul localităţii.
Trebuie avut în vedere că scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole cu un grad ridicat de fertilitate (categoriile I, II), a livezilor, viilor şi a pădurilor este foarte restricţionată şi implică taxe foarte mari.
d - Dacă parcela este construibilă - suprafaţă, dimensiuni, forma terenului şi raportul lăţime/lungime, conform prevederilor din PUG, coroborate cu intenţiile investiţionale ale beneficiarului.

Este de preferat un teren dreptunghiular, cu un raport echilibrat între lăţime/lungime şi cu o suprafaţă minimă care să permită realizarea construcţiei în condiţiile impuse de reglementările urbanistice (POT, CUT, distanţe minime faţă de limitele de proprietate etc.).

În cazul Municipiului Bucureşti prin PUG se consideră **parcele construibile**, în regim de înălţime P - P+2, parcelele existente având:

- suprafaţa minimă de 150,00 mp, lăţimea minimă de 8,00 m şi raportul lăţime/adâncime maxim 1/3, în cazul regimului de construire înşiruit (la două calcane);
- suprafaţa minimă de 200,00 mp, lăţimea minimă de 10,00 m şi raportul

lățime/adâncime maxim 1/3, în cazul regimului de construire cuplat (la un calcan) sau izolat.

e - Existența unui drum public de acces (sau a unui drept de servitute privind accesul), care este o condiție obligatorie pentru emiterea autorizației de construire **și alte facilități de acces** (mijloace de transport în comun, cale ferată etc).

f - Posibilitățile de asigurare a parcării autovehicolelor.

g - Vecinătățile - cum ar fi construcții existente pe limita de proprietate, spații libere, spații verzi sau lucii de apă etc.

Este bine să se aibă în vedere dacă terenul este delimitat pe anumite porțiuni de construcții dispuse la calcan, care să impună alipiri la acestea.

Trebuie știut că în astfel de situații este necesară adoptarea unor soluții tehnice de protejare a clădirilor învecinate și după caz acordul autentificat al vecinilor pentru realizarea noii construcții.

h - Particularități de relief cât mai puțin agresive, preferabile fiind terenurile cu suprafața plană sau cu pante mici, de 1 - 5%, orientate spre drum, pentru a ușura evacuarea apelor pluviale. La pante de peste 10% (reprezentând o diferență de teren de minimum 1,00 m la o lungime a construcției de 10,00 m) trebuie avute în vedere de la început conformări ale noului volum construit adaptate la panta terenului.

i - Orientarea terenului față de punctele cardinale și de punctele de interes (construite sau cu valoare peisagistică) din imediata vecinătate. Acestea sunt hotărâtoare atât pentru modul de amplasare a construcției pe teren, cât și pentru modul de dispunere a diverselor funcțiuni în interiorul acesteia, mai ales în cazul locuințelor, avându-se în vedere obligativitatea orientării spațiilor de locuit spre sud, sud-est sau sud-vest.

j - Condițiile de micro-climat - determinate de vânturile dominante, apropierea de lucii de apă, de spațiile verzi sau masive împădurite, surse de poluare fonică, chimică, olfactivă etc.

k - Caracteristicile geotehnice, stabilite printr-un studiu geotehnic privind natura terenului, nivelul apelor subterane, încadrarea în zonele de risc seismic. Trebuie cunoscut dacă terenul se găsește în zone inundabile sau cu pericol de alunecări de teren, dacă este de natură aluvională sau prezintă alte tipuri de umpluturi etc.

l - Nivelul de echipare tehnico - edilitară a zonei - existența rețelelor de distribuție pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefoane și a altor utilități și posibilitatea de asigurare a acestora.

De asemenea trebuie să se verifice cu atenție ca rețele edilitare de transport (linii electrice aeriene sau subterane de medie sau înaltă tensiune, magistrale de canalizare, termoficare, gaze etc.) să nu traverseze terenul, acestea generând distanțe de protecție și importante restricții de construire sau lucrări de deviere foarte costisitoare.

m - Construcțiile existente pe teren - starea tehnică, eventuala valoare de monument istoric sau de arhitectură și posibilitățile de demolare sau transformare (extindere, supraetajare). în același sens trebuie să se analizeze și dacă terenul ar putea să aibă o eventuală încărcătura arheologică.

n - Principalele reglementări urbanistice pentru zona în care se afla terenul, stabilite

prin documentatii de urbanism aprobate (vezi subcapitolul 3.3), pentru cunoaşterea cărora se poate solicita un certificat de urbanism în vederea cumpărării.

5.1.1.1. - STUDIUL DE AMPLASAMENT este documentaţia prin care se stabileşte potenţialul edificabil al unei parcele sau a mai multor parcele avute în vedere de către un beneficiar (investitor) înaintea achiziţionării unui teren pentru construcţii sau dacă acesta are terenul, studiul de amplasament trebuie elaborat într-o fază preliminară proiectării propriu-zise a construcţiilor avute în vedere.

Prin studiul de amplasament se stabilesc posibilităţile de folosire ale unui teren şi poziţionarea construcţiilor pe acesta în raport cu limitele de proprietate şi vecinătăţi.

CONŢINUTUL-CADRU AL STUDIULUI DE AMPLASAMENT va fi adaptat în funcţie de situaţie dupa cel al unui Plan Urbanistic de Detaliu PUD (vezi Anexa 15), modul de abordare şi amploarea sa depinzând de tema beneficiarului, de complexitatea zonei studiate şi mai ales dacă se referă la o singură parcelă sau se vor analiza comparativ două sau mai multe parcele. De regulă un studiu de amplasament va cuprinde:

Piese scrise:

- memoriul general, care este similar cu cel de la PUD, cu menţiunea că în cazul mai multor amplasamente se va trata distinct fiecare parcelă propusă cu vecinatăţile aferente; se va analiza problematica prezentată la pct.5.1.1., aliniatele „a-n", precizând posibilităţile de folosire, poziţionare şi realizare a constructiilor pe teren, corelat cu tema propusă de beneficiar (investitor) şi cu un capitol de concluzii în care se vor analiza avantajele şi dezavantajele amplasamentului sau amplasamentelor care fac obiectul studiului, în raport cu cerinţele de temă şi eventual cu costurile de achiziţie şi după caz de echiparea tehnico-edilitara a zonei (zonelor) studiate; în cazul că studiul de amplasament este premergător achiziţionării terenului, în funcţie de exigenţele beneficiarului, memoriul general mai poate cuprinde şi analiza privind preţul de piaţă al terenului (vezi şi pct.5.1.3).

- anexe: certificatul de urbanism pentru fiecare amplasament studiat, avizele de amplasament pentru reţele edilitare şi privind asigurarea utilităţilor, studiul geotehnic, studiul istoric (dacă acesta nu este inclus ca un capitol distinct în memoriul general), în cazul construcţiilor monument istoric şi a amplasamentelor din zonele lor de protecţie.

Piese desenate:

- planul de încadrare în localitate, sub forma unei scheme a acesteia, pe care se figurează amplasamentul sau după caz amplasamentele din studiu, cu evidenţierea relaţiilor cu zona centrală sau/şi zonele de interes ale localităţii;

- **planul de încadrare în zonă, după caz sc.1:10.000, 1:5.000 sau 1:2000**, pentru fiecare amplasament studiat;

- **planul cu analiza situaţiei existente, inclusiv cel al reţelelor edilitare, sc.1:500 sau 1:1.000**, pentru fiecare amplasament studiat, cu un conţinut similar cu cel din planşele nr. 2 şi 4 din PUD (vezi Anexa 15), după caz completată cu

reglementarile urbanistice aprobate pentru zona studiată cunoscute din certificatul de urbanism; în funcţie de complexitatea problematicii studiate se va prezenta o planşă sintetică sau planşe separate pentru analiza situaţiei existente, reţele edilitare şi reglementări urbanistice aprobate;

- planul cu regimul juridic al terenurilor din zonele studiate, sc.1:500 sau 1:1.000, numai în cazul propunerilor de concesionare ale terenului necesar pentru realizarea investiţiei propuse;

- propuneri de mobilare urbanistică - ilustrarea de arhitectură (cu propunerea de amplasare a construcţiilor solicitate prin tema beneficiarului) pentru fiecare parcelă studiată (**planul de situaţie şi desfăşurări, sc.1:500** (în cazul amplasamentelor de dimensiuni mari) **sau sc.1:200, perspective, dupa caz macheta**.

Redactarea studiului de amplasament se face color, numai pe suporturi topografice şi cadastrale actualizate şi avizate de către Oficiul teritorial de cadastru, în aceleaşi condiţii ca pentru PUD (vezi Anexa 15).

5.1.2. Autenticitatea dreptului de proprietate asupra terenului trebuie confirmată înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu ajutorul unui notar public sau a unui avocat, specializaţi în tranzacţii imobiliare.

Se vor verifica minuţios istoricul, legalitatea dobândirii şi lipsa litigiilor privind dreptul de proprietate asupra terenului, atestate prin acte de proprietate, în original, intabulate în Cartea funciară, însoţite de extrasul de Carte funciară, documentaţia cadastrală, certificatul de sarcini eliberat de directia (serviciul) de taxe şi impozite locale din cadrul primăriei, după caz certificatul de urbanism pentru înstrăinare şi alte documente considerate ca necesare de către notar pentru probarea dreptului de proprietate.

În acelaşi sens, pentru evitarea unor viitoare litigii privind limitele de proprietate, trebuie verificată existenţa şi corectitudinea trasării (materializării) parcelei, mai ales în cazul unui teren care este sau a fost până de curând agricol şi este situat într-o zonă pentru care lucrările cadastrale sunt încă în curs de efectuare.

5.1.3. Preţul terenului, de cele mai multe ori, este un argument hotărâtor în cumpărarea unui teren.

Preţul acestuia ar trebui să fie determinat de condiţionările prezentate mai sus şi să reprezinte în mod normal 10 - maxim 20% din valoarea investiţiei.

De regulă stabilirea preţului este rezultatul mecanismelor de piaţă, în care jocurile speculative au un rol care nu poate fi neglijat şi este determinat în primul rând de importanţa amplasamentului, generată de atractivitatea, uneori de moment sau presupusă ca de viitor, a unor perimetre dispuse central în cadrul unei localităţi sau în zonele cu o notorietate deja confirmată şi care ar putea conferi beneficiarului un anumit grad de reprezentare socială (mai ales în cazul terenurilor pentru locuinţele individuale).

5.2. ALEGEREA CONSTRUCTORULUI

În cazul investițiilor din fonduri private, mai ales în cazul celor de dimensiuni mici sau medii (de tipul locuințelor individuale) alegerea unui constructor este poate una din deciziile cele mai delicate, determinând uneori consecințe de cele mai multe ori neplăcute, care se evidențiază pe parcursul punerii în operă a lucrării.

O practica des întâlnită este cea a contactării dintr-un început a constructorului, considerându-se în mod eronat că acesta va putea oferi soluțiile și prețul corect al investiției înaintea definirii printr-un proiect a caracteristicilor viitoarei construcții. Acest mod de abordare creează beneficiarului impresia degrevării de o serie de sarcini în primele faze de realizare a investiției, cum ar fi cele legate de definitivarea temei și soluțiilor de proiectare, dar mai ales iluzia economisirii sau reducerii costurilor pentru proiectare.

Din păcate în aceste situații se produce un transfer de competențe proprii beneficiarului (investitorului) și proiectantului în favoarea constructorului, cu consecințe negative, de natura financiară și tehnico-constructivă, care ies la iveală treptat pe parcursul realizării lucrării.

Adoptarea unei hotărâri corecte în privința alegerii constructorului implica și în cazul investițiilor private parcurgerea de către beneficiar a mai multor etape, recomandabil cu concursul arhitectului, a viitorului diriginte de șantier și/sau a altor persoane competente în domeniu, care prezintă certe garanții de încredere.

5.2.1. Prospectarea generală a pieței este o primă etapă în procedura de stabilire a constructorului și se face atât prin relații personale cât și prin consultarea unor reviste, site-uri internet și cataloage de specialitate sau a altor materiale promoționale, în special din zona unde se va construi.

Se va urmări cunoașterea posibilităților și a condițiilor de angajare a lucrărilor, a raportului dintre cerere și ofertă, a aflării unui nivel de preț orientativ la lucrări similare cu cea avută în vedre.

De asemenea, este utilă și studierea pieței de materiale de construcții pentru cunoașterea prețurilor acestora, mai ales atunci când o parte din materiale se vor aproviziona direct de către beneficiar, cum ar fi oțelul-beton, cărămida, tâmplăria, anumite materiale de finisaj (faianță, gresie, parchet), echipamente pentru instalații (centrala termică, agregate de climatizare, hidrofor) etc.

Fără excepție alegerea constructorului trebuie să se facă prin **selecție de oferte**, pe baza unei **cereri de ofertă** adresate mai multor potențiali ofertanți. Numărul acestora se stabilește funcție de exigențele investitorului, un minimum fiind de trei.

Este recomandabilă adresarea către ofertanți provenind din direcții cât mai diferite și care au un potențial cât mai divers în domeniu, tatonarea și lansarea cererilor de ofertă trebuind să acopere o plajă cât mai largă și mai nuanțată de posibilități de alegere.

O alta metodă de stabilire a constructorului este cea prin licitație publică, care în cazul investițiilor particulare mici sau mijlocii este mult prea elaborată, implicând

un anumit cadru organizatoric, cu sporul aferent de cheltuieli.

5.2.2. Cererea de ofertă se întocmeşte de către beneficiar sau un mandatar al acestuia (arhitectul, viitorul diriginte de şantier sau un consultant de specialitate) şi va avea la bază proiectul tehnic. Cererea de ofertă va avea un conţinut identic pentru toţi ofertanţii, format cel puţin din următoarele:

- memoriile tehnice şi caietele de sarcini;
- antemăsurătorile - listele cu cantităţile de lucrări şi materiale (încadrate conform indicatoarelor de norme de deviz);
- piese desenate - cel puţin planurile de ansamblu pentru toate specialităţile, arhitectura-finisaje, structura de rezistenţă, instalaţii (schemele funcţionale) sau numai pentru părţile de proiect pentru care se doreşte contractarea lucrărilor (de exemplu faza "la roşu" - fundaţii, structură, zidării, şarpantă acoperiş).

Se va mai preciza existenţa avizelor şi autorizaţiilor necesare începerii lucrărilor de construire sau după caz stadiul de obţinere a acestora.

Întocmirea cât mai completă şi cât mai nuanţată a cererii de ofertă creează premisa unor răspunsuri în consecinţă.

Fără excepţie, enunţarea schematică sau lacunară a cererii de ofertă (de exemplu fără antemăsurători sau cu antemăsurători incomplete sau neîncadrarea acestora conform indicatoarelor de norme de deviz) generează pe parcursul execuţiei neînţelegeri sau controverse cu antreprenorul lucrării şi suplimentări mai mult sau mai puţin justificate ale costurilor de construire.

5.2.3. Oferta constructorului trebuie să cuprindă şi să expliciteze cât mai concludent următoarele aspecte principale:

- prezentarea generală a firmei: - atestarea desfăşurării legale a activităţii de construcţii, - nivelul de solvabilitate, - nivelul de dotare tehnică şi cu forţa de muncă permanentă sau colaboratori, - numărul de cadre tehnice, inclusiv un responsabil de calitate atestat, - posibilităţile de aprovizionare cu materiale, eventualul certificat de asigurare a calităţii ISO 9001 sau 9002 etc.;

- **prezentarea principalelor lucrări realizate**, în special de acelaşi tip cu cel solicitat prin cererea de ofertă şi **recomandări de la alţi beneficiari**;

- **însuşirea documentaţiei tehnice primite**, cu eventuale observaţii de natură tehnologică şi în special a celor privind modul cum au fost încadrate în antemăsurători anumite lucrări, conform indicatoarelor de norme de deviz; semnalarea, dacă este cazul, a neclarităţilor sau a omisiunilor din proiect;

- modul de asigurare a organizării de şantier (mai ales în cazul amplasamentelor restricţionate sau/şi cu un procent mare de ocupare a terenului de către construcţia propriu-zisă);

- **propunerea contractului de construire** din care să reiasă printre altele nivelul procentual al avansului solicitat la începerea lucrărilor şi modul de recuperare a lui pe parcursul acestora, modul de decontare a lucrărilor executate, nivelul garanţiilor de bună execuţie etc.;

- **graficul de execuţie a lucrărilor**;

- **oferta de preț - sub forma de deviz pe categorii de lucrări și pe obiect sau obiectiv de investiții** (după caz), întocmită pe baza listelor (antemăsurătorilor) cu cantitățile de lucrări şi de materiale cuprinse în cererea de ofertă, cu eventuale completări impuse de un anumit specific tehnologic al constructorului sau ale celor generate de omisiunile din proiect; precizarea cheltuielilor directe (materiale, manoperă, utilaje, transport), a cotelor pentru cheltuielile indirecte, de aprovizionare şi a cotei de profit.

Prezentarea prețului - ofertă, susținut de devizul pe categorii de lucrări, explicitează cu claritate natura tuturor cheltuielilor necesare viitoarei construcții, permițând studiul de detaliu a acestora, analiza comparativă cu alte oferte cât şi posibilitatea scăderii exacte a valorii materialelor aprovizionate direct de către beneficiar.

Este exclusă practica unor constructori, acceptată de multe ori de către beneficiarii neavizați, de a stabili prețul ofertei pentru execuția construcției numai pe baza unor indici de cost de tipul "*...atâția euro (dolari) pe metru pătrat de construcție...*" şi practic vom vedea ce iese la sfârşit.

De regulă unii constructorii au tendința de a subevalua indicele de cost pe metru pătrat, pentru a face mai tentantă oferta sau în alte cazuri îl supraevaluează pentru a avea o ofertă cât mai acoperitoare sau pentru a profita de o conjunctură financiară deosebit de favorabilă a beneficiarului.

Calculul prețului la nivel de indici de cost (lei, euro sau dolari/mp construit) are un grad foarte mare de aproximare, neputând reflecta corect particularitățile unei construcții, el fiind propriu pentru estimarea ordinului de mărime al investiției la faza de anteproiect, neputând constitui o bază corectă pentru contractarea propriu-zisă a lucrărilor de construire.

5.2.4. Selectarea ofertelor și desemnarea constructorului se va face numai pe baza analizării ofertelor primite, coroborând prețul cerut cu modul în care sunt asigurate celelalte exigențe stabilite prin cererea de ofertă.

În mod firesc prețul construcției este partea din ofertă care interesează cel mai mult pe un beneficiar (investitor), dar care nu trebuie să fie criteriul hotărâtor în alegerea constructorului.

Prețul cerut trebuie corelat cu celelalte răspunsuri cuprinse în ofertă, de exemplu bonitatea firmei, seriozitatea contractuală, experiența în domeniu, nivelul calitativ şi ritmul de execuție, recomandările din partea altor beneficiari, etc.

Dintre ofertele primite trebuie privite cu multă circumspecție cele cu valori foarte mici față de medie, acestea trădând sau o abordare superficială a lucrării sau o nevoie foarte mare de comenzi.

De asemenea se exclud de la sine ofertele foarte mari, nesusținute clar de argumente plauzibile din punct de vedere tehnic sau financiar (de exemplu liste de prețuri reale la anumite materiale sau utilaje, etc.) și care să justifice prețul ridicat printr-un spor evident de calitate.

În final, stabilirea constructorului și semnarea cu acesta a contractului de construire (care trebuie să cuprindă explicit toate condițiile în care se va executa viitoarea lucrare) reprezintă un act de voință, atent cântărit de către beneficiar

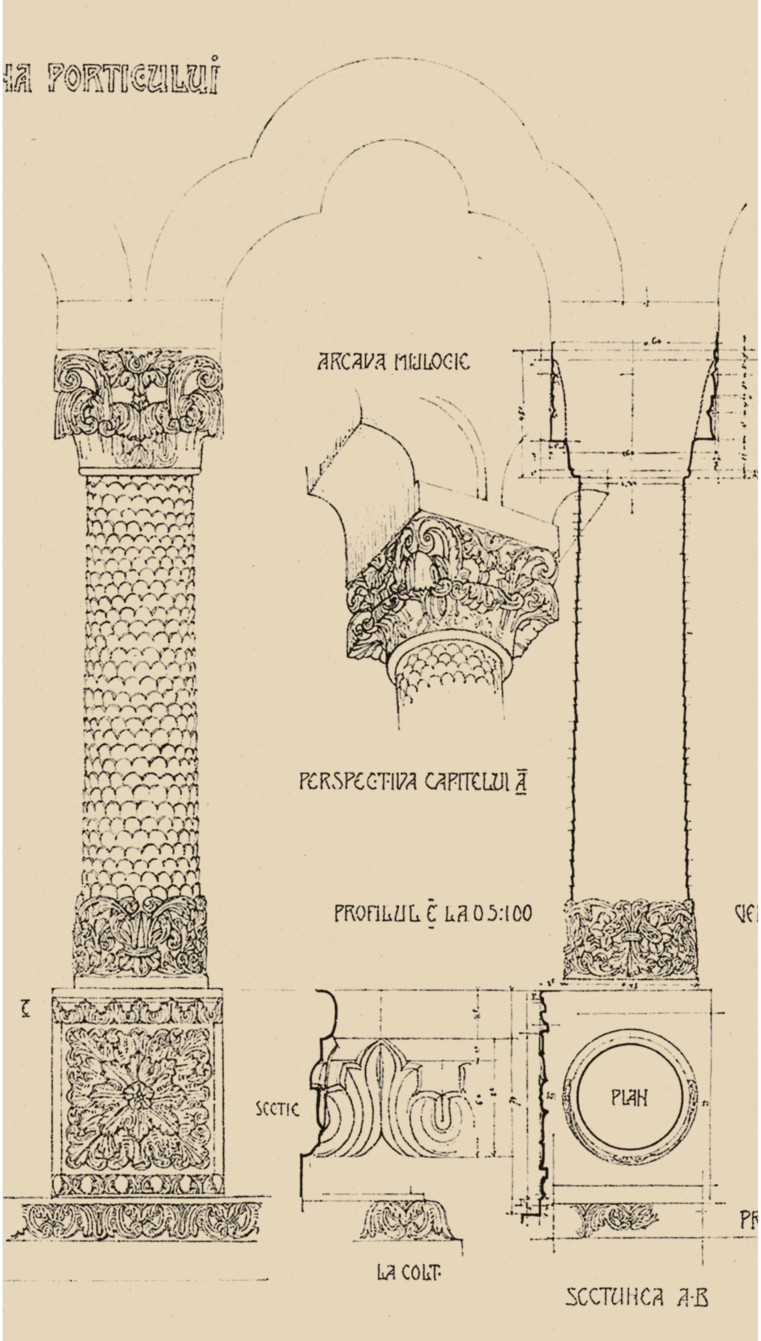
(investitor), pe baza cunoașterii în amănunțime a multitudinii de aspecte prezentate mai sus.

În cazul investițiilor din fonduri publice stabilirea constructorului trebuie să respecte prevederile legale stipulate în OUG 60/2001 privind achizițiile publice.

Consultanța pentru alegerea terenului (după caz studiile de amplasament) și consultanța pentru alegerea constructorului (după caz întocmirea cererii de ofertă și organizarea licitației pentru stabilirea constructorului) sunt misiuni suplimentare ale arhitectului (proiectantului), stabilite prin contracte distincte între beneficiar și arhitect sau sunt prevăzute prin acte adiționale la contractul de proiectare de bază.

Tarifarea unui studiu de amplasament este aceeași ca pentru un PUD, aplicată pentru fiecare parcelă inclusă în studiu (vezi Partea I, Capitolul 3, Tabelul 7.3C și D).

Tarifarea pentru întocmirea documentațiilor pentru selectarea constructorului se face de regulă pe bază orară.



Capitolul 6
BREVIAR LEGISLATIV

Acte legislative (Legi; Ordonanțe de Urgență ale Guvernului - OUG; Ordonanțe de Guvern - OG; Hotărâri ale Guvernului României - HGR; Ordine departamentale), normative tehnice, standarde și indicatoare de deviz din domeniul proiectării de arhitectură, urbanismului și amenajarea teritoriului, construcțiilor, instalațiilor și din domenii complementare, care au constituit baza documentară pentru lucrarea de față.

Lista prezentata mai jos nu are un caracter exhaustiv și este supusă unor permanente modificări determinate de fluiditatea legislativă. Aceasta cuprinde o selectie de acte normative de uz curent, specificate în Normele metodologice de aplicare ale Legii 50/1991 (republicata) aprobate prin Ord. MTCT nr.1430/2005 și Buletinul construcțiilor - volumul 1/2005, cu o serie de completări privind practica proiectării de arhitectură, fiind actualizată pana în octombrie 2006.

■ **Organizarea și exercitarea profesiei de arhitect**

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, modificată și completată prin Legea nr.43/2004 (republicată în MOR - Partea I, nr.771/23.08.2004);
- Documentele cu caracter normativ aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005:
  - Regulamentele de funcționare ale OAR;
  - Codul deontologic al profesiei de arhitect;
  - Onorariile de referință;
- Legea nr. 35/1994 privind taxa de timbru pentru uniunile de creație, modificată și completată prin OG 123/2000, aprobată prin Legea 121/2002;
- Legea nr.8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare.

■ **În domeniul urbanismului**

- Legea nr.350/2001, modificata și completata de Legea nr.289/2006, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;

- HGR nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea şi funcţionarea egistrului Urbaniştilor din România, publicat în M.O. nr. 853/18.10.2006;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism, publicat în M.O. nr. 853/18.10.2006;
- Ordinul MLPAT 21/N/2000 - Ghidul privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT 13/N/1999 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General - PUG;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Ordinul MLPAT 37/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - PUD.
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, al ministrului apărării naţionale, al ministrului de interne şi al directorului Serviciului Român de Informaţii nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

■ **În domeniul construcţiilor**

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, modificată şi completată prin Legea nr.125/1996, Legea nr.453/2001, Legea nr.401/2003 şi Legea nr.199/2004 (republicată în MOR - Partea I, nr. 933/13.10.2004, modificată şi completată ulterior prin OG nr.122/2004 pentru modificarea art.4 din Legea 50/1991, Legea 119/2005, Legea 52/2006 şi Legea 376/2006);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările şi completările ulterioare (Legea 587/2002);
- Legea nr.114/1996 privind locuinţa cu modificările ulterioare (republicată);
- OG nr.63/2001 privind înfiinţarea Inspectoratului de Stat în Construcţii - I.S.C., aprobată şi modificată prin Legea nr.707/2001;
- OG nr.29/2000 privind reabilitarea termica a fondului construit şi stimularea economisirii energiei termice, aprobata cu modificari şi completari prin Legea nr.325/2002;
- HGR nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcţii; conducerea şi asigurarea calităţii în construcţii; stabilirea categoriei de importanţă a construcţiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervenţiile în timp şi postutilizarea construcţiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee şi echipamente noi în construcţii; autorizarea şi acreditarea laboratoarelor de analize şi încercări în construcţii; certificarea de conformitate a calităţii produselor folosite în construcţii);
- HGR nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor

de construcţii şi instalaţii aferente acestora, modificată şi completată prin HGR nr. 940/2006;

- HGR nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor;
- HGR nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- HGR nr.1179/2002 pentru aprobarea Structurii devizului general şi a Metodologiei privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiţii şi lucrări de intervenţii, completată de HGR nr.935/2003;
- Ordinul comun MFP 1013/6.06.2001 şi MLPAT 874/12.06.2001 pentru aprobarea Documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţii publice de servicii (capitolele privind fazele şi conţinutul proiectelor pentru executarea lucrărilor de construcţii);
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, ministrului muncii şi protecţiei sociale şi al ministrului transporturilor nr.5.122/N/1.384/178/1999 privind modul de constituire şi virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5 din valoarea devizului de construcţii, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;
- Ordinul MTCT nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile şi completarile ulterioare;
- Ordinul ISC nr. 257/2005 privind aprobarea procedurii de autorizare a dirigintilor de santier.

■ **În domeniul administraţiei publice**

- Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind statutul funcţionarului public, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.326/2001 privind serviciile de gospodărie comunală, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea în.213/1998 privind proprietatea publică, cu modificările şi completările ulterioare.

■ **În domeniile proprietăţii funciare, cadastrului şi publicităţii imobiliare**

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 şi ale Legii nr.169/1997, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completarile ulterioare (OUG nr.70/ 2001, OUG nr. 41/2004);
- HGR nr.1210/2004 privind organizarea şi functionarea Agenţiei Naţionale

de Cadastru şi Publicitate Imobiliară - ANCPI;

- Ordinul comun al ministrului agriculturii, pădurilor şi dezvoltării rurale şi al ministrului administratiei şi internelor nr. 897/07.09.2005 pentru aprobarea Regulamentului privind continutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

■ **În domenii complementare**

- Legea nr.98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică;
- Legea nr. 45/1994 privind apărarea naţională a României, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecţia mediului;
- Legea nr. 137/1995 privind protecţiei mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, modificată şi completată prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecţia civilă;
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Codul fiscal - 2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- OUG nr.60/2001 privind achiziţiile publice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 212/2002, modificată şi completată cu OG nr.114/2000, aprobată cu Legea nr.126/2001;
- OUG nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr.486/2003;
- OG nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcţiune, casare şi valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, aprobată prin Legea nr.246/2001;
- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare;
- OG nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare;
- OG nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor;
- HGR nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară;
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţii din domeniul turismului;
- HGR nr. 28/2001 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Culturii şi Cultelor, cu modificările ulterioare;

- HGR nr.448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării /autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- HGR nr.560/2005, modificata și completata de HGR 37/2006, privind stabilirea categoriilor de constuctii la care este obligatorie realizarea adapostului de protectie civila și a celor la care se amenajeaza puncte de comanda;
- Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.830/2003 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Comisiei de Avizare a Lăcașurilor de Cult;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordinul ministrului de interne nr. 84/2001 privind aprobarea Metodologiei de întocmire și conținutul cadru pentru "Scenariu de siguranță la foc";
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74 -103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului administratiei și internelor nr. 1433/15.09.2006 privind aprobarea tarifelor pentru eliberarea avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul ministrului administratiei și internelor nr. 1435/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea privind securitatea la incendiu și protecția civilă.

■ **Normative și standarde** din domeniul construcțiilor și instalațiilor aferente, din care precizam pe cele uzuale:

- **NC 001-1999** - Normativ cadru privind detalierea continutului cerintelor stabilite prin Legea 10/1995;
- **NP 068-2002** - Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;
- **NP 009-1997** - Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru case de copii;
- **NP 010-1997** - Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee;
- **NP 011-1997** - Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii;
- **NP 015-1997** - Normativ privind proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești și a instalațiilor aferente acestora;
- **NP 021-1997** - Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță;

- **NP 022-1997** - Normativ privind proiectarea de creşe şi creşe speciale pe baza exigenţelor de performanţă;
- **NP 023-1997** - Normativ privind proiectarea de cămine de bătrâni şi handicapaţi;
- **NP 117-1983** - Norme tehnice privind proiectarea spaţiilor social-sanitare pentru construcţii industriale;
- **NP 24-1997** - Normativ pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme;
- **NP 25-1997** - Normativ pentru proiectarea construcţiilor publice subterane;
- **NP 004-2003** - Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi post-utilizarea spaţiilor de distribuţie a carburanţilor la autovehicule (benzinării);
- **NP 051-2001** - Normativ privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la cerinţele persoanelor cu handicap;
- **NP 063-2002** - Normativ privind criteriile de performanta specifice rampelor şi scarilor pentru circulatia pietonala în constructii;
- **NP 064-2002** - Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit;
- **P 102-2001** - Normativ privind proiectarea şi executarea adăposturilor de protecţie civilă;
- **P 118-1999** - Normativ privind siguranţa la foc a construcţiilor;
- **MP 008-2000** - Manual privind exemplificări, detalieri şi soluţii de aplicare a prevederilor normativului P 118-1999;
- **GT 030-2001** - Ghid de evaluare a riscului de incendiu şi a siguranţei la foc la săli aglomerate;
- **NP 086-2005** - Normativ pentru proiectarea, executarea şi exploatarea instalaţiilor de stingerea incendiilor;
- **C 300-1994** - Normativ de prevenirea şi stingerea incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii şi instalatii aferente acestora;
- **GP 063-2001** - Ghid pentru proiectarea, executarea şi exploatarea dispozitivelor şi sistemelor de evacuare a fumului şi a gazelor fierbinţi din construcţii în caz de incendiu;
- **C 58-1996** - Normativ privind ignifugarea materialelor şi produselor combustibile din lemn şi textile utilizate în construcţii;
- **C 107/0-2002** - Normativ pentru proiectarea şi executarea lucrărilor de izolaţii termice la clădiri;
- **C 107/1-2005** - Normativ privind calculul coeficienţilor globali de izolare termică la clădirile de locuit;
- **C 107/2-2005** - Normativ privind calculul coeficienţilor globali de izolare termică la clădiri cu altă destinaţie decat cea de locuit;
- **C 107/3-2005** - Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcţie ale clădirilor;
- **C 107/4-2005** - Ghid pentru calculul performanţelor termotehnice ale clădirilor de locuit;

- **C 107/5-2005** - Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcţii în contact cu solul;
- **GP 058-2000** - Ghid pentru optimizarea nivelului de protecţie termică la clădirile de locuit;
- **NP 040-2002** - Normativ privind proiectarea, execuţia şi exploatarea hidroizolaţiilor la clădiri;
- **NP 069-2002** - Normativ privind proiectarea, execuţia şi exploatarea învelitorilor acoperişurilor în pantă la clădiri;
- **C 125-2005** - Normativ privind proiectarea şi executarea măsurilor de izolare fonică şi a tratamentelor acustice în clădiri;
- **GP 037/0-1998** - Normativ privind proiectarea, execuţia şi asigurarea calităţii pardoselilor la clădiri civile;
- **ST 030-2000** - Specificaţie tehnică de aplicare a pardoselilor anticorozive cu performanţe antistatice;
- **NE 001-1996** - Normativ pentru executarea tencuielilor umede groase şi subţiri;
- **P 100/1-2006** - Cod de proiectare seismică - Partea 1; prevederi de proiectare pentru clădiri (care intră în vigoare din 01.01.2007);
- **NE 019-2003** - Calculul şi alcătuirea structurilor din lemn amplasate în zone seismice (completare la capitolul IX din normativul P 100-1992);

" **P 2-1985** - Normativ privind alcătuirea, calculul şi executarea structurilor din zidărie;

- **P 7-2000** - Normativ privind fundarea pe terenuri sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare);
- **P 10-1986** - Normativ privind calculul şi executarea lucrărilor de fundaţii directe la constructii, cu completările şi modificările din 1988 şi 1991;
- **NP I 7-2002** - Normativ pentru proiectarea şi executarea instalaţiilor electrice cu tensiuni până la 1000V c.a. şi 1500V c.c;
- **I 20-2000** - Normativ privind protecţia construcţiilor împotriva trăsnetului;
- **NP 061-2002** - Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri;
- **I 9-1994** - Normativ pentru proiectarea şi executarea instalaţiilor sanitare;
- **I 13-2002** - Normativ pentru proiectarea şi executarea instalaţiilor de încălzire centrală;
- **I 5-1998** - Normativ pentru proiectarea şi executarea instalaţiilor de ventilare şi climatizare;
- **GP 051-2000** - Ghid de proiectare, execuţie şi exploatare a centralelor termice mici;
- **Ordinul MEC 58/2004** - Normele tehnice privind exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- **I 31-1999** - Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL);
- **P 130-1999** - Normativ privind urmarirea comportarii în timp a construcţiilor;
- **MP 031-2003** - Metodologie privind programul de urmărire în timp a

comportării construcțiilor din punct de vedere al cerințelor funcționale;

- **P 95-1977** - Normativ tehnic de reparații capitale la clădiri și construcții speciale;
- **NE 005-1997** - Normativ privind postutilizarea ansamblurilor, subansamblurilor și elementelor componente ale construcțiilor. Intervenții la învelitori și acoperișuri (terase și șarpante);
- **NE 006-1997** - Normativ privind postutilizarea ansamblurilor, subansamblurilor și elementelor componente ale construcțiilor. Intervenții la compartimentările interioare;
- **HCG-MB 066-2006** pentru aprobarea Normativului privind parcările și căile de circulație în Municipiul București;
- **ST 049-06** - Specificație tehnică privind protecția elementelor de lemn împotriva agenților agresivi - cerințe și criterii de performanță, aprobată prin Ord. MTCT 1731/2006;
- **STAS 10903/2/1979** - Determinarea sarcinii termice în construcții;
- **STAS 297/2/1998** - Culori și indicatoare de securitate. Reprezentări;
- **STAS 2965/1987** - Scări. Prescripții generale de proiectare;
- **STAS 6131/1979** - Înălțimi de siguranță și alcătuirea parapetelor;
- **STAS 3302/2-88** - Pantele învelitorii;
- **STAS 4908/85** - Clădiri civile, industriale și agrozootehnice, Arii și volume convenționale;
- **STAS 10101/1992** - Acțiuni în construcții, încărcări;
- **STAS 6472/2-83** - Fizica construcțiilor. Higrotehnica. Parametri climaterici exteriori;
- **SR 10907/1-97** - Temperatura de calcul pentru iarnă;
- **STAS 10101/20-90** - Viteza de calcul a vânturilor;
- **STAS 10101/21-92** - Încărcările date de zăpadă.

■ **Indicatoare de norme de deviz** (elaborate de INCERC, edițiile 1981-83)

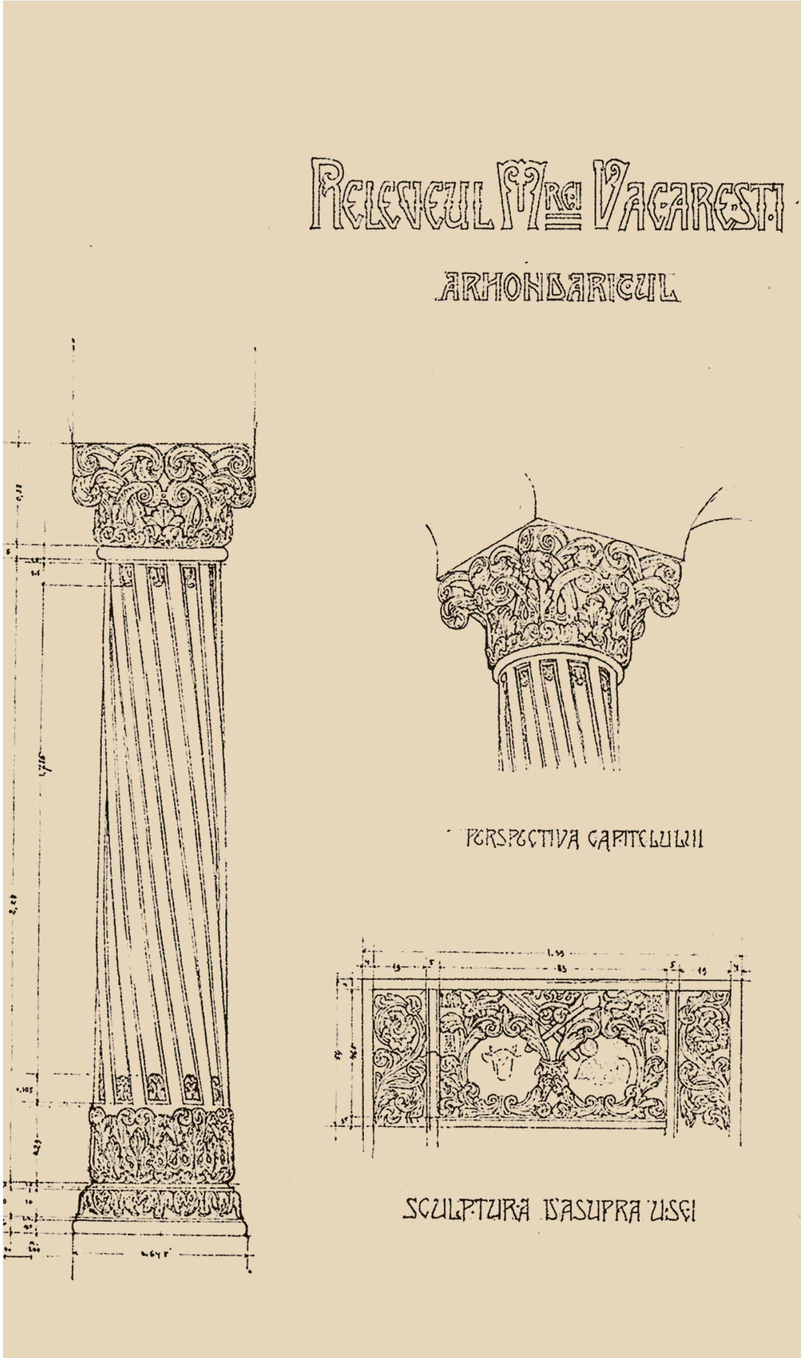
ARHITECTURA și STRUCTURA DE REZISTENȚĂ:

- **«C»** - lucrări de construcții industriale, agrozootehnice, locuințe și social-culturale;
- **«Iz»** - lucrări de izolații de pentru construcții și instalații;
- **«RpC»** - lucrări de reparații și dezafectări (demolări) la construcții.

INSTALAȚII GENERALE:

- **«I»** - instalații de încălzire;
- **«G»** - instalații de gaze;
- **«E»** - instalații electrice;
- **«S»**- instalații sanitare.

Lucrările conexe construcțiilor, cum ar fi drumurile (D), terasamentele (Ts), lucrări hidrotehnice (H1, H2) etc. sunt cuprinse în indicatoare de norme de deviz specifice.


RELEVEUL M-REI VACARESTI
ARHONDARICUL
PERSPECTIVA CAPITELULUI
SCULPTURA DASUPRA USEI

ANEXE

Anexa 01 - TEMA DE PROIECTARE - (conținut cadru pentru constructii mici și medii)

- Obiectul de investiție .... ;
- Amplasamentul (adresa) .... ;
- Beneficiarul .... ;
- Proiectantul general / de specialitate ....;

- Nr. pr. ..../ ...... 200...; - faza de proiectare: AP(SF) -☐ PT -☐ PAC -☐ DE -☐
- Proiectele de specialitate contractate:

sau care vor fi elaborate de catre:

- arhitectura ☐ - ....
- structura de rezistență ☐ - ....
- instalații termice/climatizare ☐ - ....
- instalații electrice ☐ - ....
- instalații sanitare și gaze ☐ - ....

1 - CONDIȚIILE DE TEMĂ IMPUSE DE BENEFICIAR

1.1 - Tipul lucrării:

1.1.1 - construcție nou propusă

- Suprafața desfasurată estimată .... mp; - Regim de înălțime estimat ....

1.1.2 - intervenție la o construcție existentă

- obișnuită ☐ - monument istoric ☐

după caz, pentru:

- conservare ☐ - extindere ☐
- consolidare ☐ - mansardare ☐
- refuncționalizare ☐ - supraetajare ☐

Cararacteristicile construcției existente (funcțiuni, sistem constructiv, nivelul echipării cu instalații): ....

- ....
- Anul construirii ....- Starea tehnică ....; - S. desf. .... mp; - S.constr. .... mp
- Regim de înălțime existent ....; - Regim de înălțime propus ....

1.2 - Funcțiunea principală solicitata ....

- specificații tehnologice (dacă este cazul) ....

....

- principalele solicitări de spații construite: supaf. utilă (mp)

....
....
....
....ș.a.m.d. ....

- număr estimat de utilizatori
- permanenți: .... persoane - ocazionali: .... persoane

1.3 - Funcțiuni auxiliare solicitate ....

- specificații tehnologice (dacă este cazul) ....
- principalele solicitari de spații construite supaf. utilă (mp)

....
....
.... ş.a.m.d. ....

- număr estimat de utilizatori
    - permanenţi: .... persoane - ocazionali: .... persoane

1.4 - Sistemul constructiv agreat de beneficiar: ....
....

1.5 - Nivelul solicitat de confort - echiparea cu instalaţii aferente construcţiei

care se vor prevedea în următoarele spaţii:

- incălzire centrală ☐ - ....
- climatizare ☐ - ....
- condiţionare - splituri ☐ - ....
- ventilaţii ☐ - ....
- instalaţii electrice iluminat şi prize ☐ - ....
    - instalaţii de forţă 380 Vca ☐ - ....
- instalaţii de curenţi slabi ☐ - ....
    - telefonie fixă ☐ - ....
    - radio -TV cablu ☐ - ....
    - reţea calculatoare ☐ - ....
    - sisteme de alarmare PSI ☐ - ....
    - interfon ☐ - ....
- instalaţii sanitare ☐ - ....
- instalaţii de gaze ☐ - ....
- alte tipuri de instalaţii ☐ - ....

1.6 - Nivelul de reprezentare, opţiunile estetice şi de finisaj

- foarte ridicat ☐ - ....
- mediu ☐ - ....
- strict funcţional ☐ - ....

2 - CONDIŢIILE DE TEMĂ GENERATE DE AMPLASAMENT

2.1 - Suprafaţa terenului .... mp; - dimensiuni principale .... x .... m.

2.2 - Date generale

- Teren liber de construcţii ☐
- Există construcţii pe teren ☐ - Regim de înălţime.......................; Sd ....mp
    care se păstrează ☐ se păstrează parţial ☐ se demolează în totalitate ☐

pe baza unui proiect în faza PAD elaborat prin grija proiectantului / beneficiarului.

- Calea de acces din str. ……………………..……………......, dispusă pe latura de ……………..……… a terenului.
- Particularitaţi topografice şi de relief ale terenului - panta de cca ………………. % pe directia ……………………..
- Natura terenului de fundare conform studiului geotehnic prezentat de beneficiar sau care va fi asigurat la faza PT/PAC prin grija proiectantului / beneficiarului.
- Zona seismică …………. conform P100-1/2006.

2.3 - Posibilităţile de asigurare a utilităţilor:

2.3.1 - din reţelele edilitare publice existente în zona:

- alimentarea cu apa ☐ - gaze naturale ☐
- canalizare ☐ - telefoane ☐
- energia electrica ☐ - termoficare ☐

2.3.2 - în soluţii locale:

- puţ de medie / mare adâncime ☐
- bazin vidanjabil etanş ☐
- pentru alte tipuri - ………………… ☐

2.4 - Reţele edilitare care grevează amplasamentul şi pot impune restricţii de construire:

- apa; canalizare ☐ - apa Dn………..mm; - canal Dn ………..cm.
- energie electrică ☐ - LEA ….……Kv; - cablu subteran……….. Kv
- gaze naturale ☐ - ……………………………………………………

2.5 - Reglementările urbanistice corespunzătoare amplasamentului - conform certificatului de urbanism emis pe baza planurilor de urbanism aprobate (PUG, completat şi detaliat dacă este cazul prin PUZ sau PUD), prezentat de catre beneficiar sau care va fi obtinut prin grija

beneficiarului: ☐ proiectantului: ☐

3 - CERINŢELE ESENŢIALE DE CALITATE SE VOR ASIGURA PENTRU CATEGORIA …….. DE IMPORTANŢĂ A CONSTRUCŢIEI, stabilite conform Legii 10/1995, HGR 766/1997 şi normativelelor tehnice în vigoare în domeniul proiectării şi executării lucrărilor de constructii, corelate şi completate cu prevederile din legislaţia altor domenii complementare care determină anumite cerinţe specifice de natura funcţională, tehnică sau de dotare, cum ar fi cele privind protecţia civilă, securitatea la incendiu, sănătatea populaţiei, protecţia mediului, a monumentelor istorice şi altele, corespunzător particularităţilor funcţionale şi de amplasament.

Proiectant: **Beneficiar**:

…………………………… ………………………………

Anexa 02 - MEMORIU TEHNIC PENTRU ARHITECTURĂ - faza PT/PAC

Conţinut-cadru care include şi elemente de memoriu general, elaborat conform prevederilor din Anexa 1 din Legea nr.50/1991 (republicată), coroborate cu exigenţele consacrate în practica curentă de proiectare şi avizare a construcţiilor mici sau medii, de importanţă normală sau redusă.

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 - Obiectul proiectului

- beneficiar ....;
- amplasament (adresa) ....;
- proiectant general (de specialitate)..;
- număr proiect (contract)....................; - faza de proiectare PT / PAC

I.02 - Caracteristicile amplasamentului

- încadrare în localitate şi zonă;
- descrierea terenului (parcelei): categoria de folosinţă, suprafaţă, formă, dimensiuni, vecinătăţi, căi de acces public, particularităţi topografice, teren liber de construcţii sau dacă există construcţii care se menţin sau se demolează;
- condiţii de climă şi încadrarea în zonele din hărţile climaterice prevăzute de STAS 6472/2-83 - temperatura de calcul pentru vară; SR 10907/1-97 - temperatura de calcul pentru iarnă; STAS 10101/20-90 - viteza de calcul a vânturilor şi STAS 10101/21-92 - încărcările date de zăpadă;
- zona seismică de calcul ..... (conform hărţii de zonare seismică din Codul de proiectare seismică - P 100/1 - 2006;
- particularităţi geotehnice ale terenului (conform studiului geotehnic anexat la proiect);
- condiţiile de amplasare şi de realizare ale construcţiilor conform PUG localitatea ...., aprobat prin HCL nr......./.......... (după caz PUZ sau PUD), Codul Civil şi Certificatul de urbanism nr. ..../............., emis de Primăria ....;
- relaţia cu construcţiile învecinate, cu referiri la expertiza tehnică (în cazul alipirilor la calcan cu o construcţie existentă);
- dacă exista reţele edilitare care traversează terenul, restricţii impuse de acestea, distanţe de protecţie;
- modul de asigurare a utilităţilor (din reţelele publice existente în zona sau din surse proprii: puţ pentru alimentarea cu apă, bazin vidanjabil etanş, etc.).

I.03 - Caracteristicile construcţiei propuse

- funcţiunea:...
- dimensiunile maxime la teren: .... x .... m
- regim de înălţime ....;
- H-MAX. CORNIŞĂ (STREAŞINĂ) = ... m; H-MAX. COAMĂ = ……..... m
- suprafaţa construită - Sc = ... mp; POT = ...%
- suprafaţa desfăşurată - Sd = ... mp; CUT = ...
- suprafaţa utilă totală - Su = ...mp.

■ Construcţia proiectată se încadrează la **CATEGORIA** "........." **DE IMPORTANŢĂ** (conform HGR nr. 766/1997) şi la **CLASA** "......." **DE IMPORTANŢĂ** (conform Codului de proiectare seismică P100/1 - 2006).

I.04 - Elemente de trasare cu precizarea retragerilor faţă de aliniament şi celelalte limitele de proprietate, precizarea cotei 0,00 în cote RMN sau în raport cu elemente fixe din teren.

în cazul construcţiilor mari sau cu o planimetrie complexă pentru trasarea construcţiei trebuiesc precizate coordonatele de colţ ale acesteia, raportate la un sistem de coordonate local sau la sistemul de coordonate naţional.

■ *În cazul intervenţiei de orice fel la o construcţie existentă se va insera un subcapitol privind **analiza situaţiei existente** cu referiri la anul construcţiei şi numele arhitectului iniţial (când acesta este cunoscut), stilul construcţiei, starea tehnică a construcţiei şi a instalaţiilor, descrierea funcţională, finisaje, lucrări cu valoare de patrimoniu, structura de rezistenţă, nivelul de echipare tehnico-edilitară şi se vor prezenta după caz **soluţiile** propuse de consolidare, remodelare, reamenajare ale construcţiei existente, conform prevederilor din expertiza tehnică. Se vor prezenta distinct Sc, Sd, Su, POT şi CUT existenţi şi rezultaţi în urma intervenţiilor propuse.*

Capitolul II - DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

- lista spațiilor interioare (încăperilor) și suprafețele utile a acestora, grupate pe niveluri;
- înălțimea spațiilor interioare;
- circulația verticală - scări, lifturi (tip: persoane, marfă; sarcina utilă: nr.persoane/kg.);
- alți parametrii caracteristici funcțiunii construcției;
- descrierea fluxului tehnologic (dacă nu face obiectul unui memoriu tehnic distinct) și implicațiile constructive ale acestuia, în cazul construcțiilor pentru activități productive.

În raport de natura funcțională a construcției se vor preciza condițiile impuse de legislația și normativele tehnice specifice domeniului (de exemplu pentru locuințe, scoli, grădinițe, construcții publice subterane, parcaje, benzinării s.a.), vezi Capitolul 6 - Breviar legislativ.

Capitolul III - SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

III.01 - Sistemul constructiv - conform memoriului de structură, după caz în corelare cu soluțiile stabilite în expertiza tehnică (în cazul intervențiilor la construcțiile existente).
III.02 - închiderile exterioare și compartimentările interioare - soluții și tehnologii prevăzute, materiale, grosimi, prescripții tehnice care trebuiesc respectate.
III.03 - Finisajele interioare - pentru pardoseli + plinte, pereți, plafoane, pentru fiecare spațiu sau încăpere (eventual sub forma de tablou de finisaje anexat la memoriu); finisajele pentru scări; tâmplăria interioară și exterioară, prescripții tehnice care trebuiesc respectate.
III.04 - Finisajele exterioare - materiale, culori, prescripții tehnice care trebuiesc respectate.
III.05 - Acoperișul și învelitoarea - de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau în pante; se vor preciza soluțiile de alcătuire, termo-hidroizolații, materiale, culori, colectarea și scurgerea apelor pluviale. Se va preciza modul de respectare, după caz, a Normativelor NP 040-2002 pentru terase și NP 069-2002 pentru învelitori în pantă.
III.06 - Coșurile de fum (pentru centrala termică, șemineuri, sobe).
III.07 - Alte soluții constructive specifice proiectului.

Capitolul IV - ÎNDEPLINIREA CERINȚELOR DE CALITATE (stabilite prin Legea nr.10/1995)

IV.01 - Cerința "A" REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE (după caz se va preciza subcerința corespunzătoare tipului de structură) - conform prevederilor din memoriu tehnic de structură.

IV.02 - Cerința "B" SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE - îndeplinirea prevederilor din STAS 6131 privind dimensionarea parapeților și balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor; corelarea naturii pardoselilor cu specificul funcțional (pardoseli antiderapante); prevederea de parazăpezi la acoperișuri cu pantă mare; după caz măsuri pentru persoanele cu handicap locomotor (conform normativ NP 051/2001); măsuri de protecția muncii specifice procesului tehnologic în cazul construcțiilor industriale.

IV.03 - Cerința "C" SECURITATEA LA INCENDIU - modul de respectare a prevederilor din Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, din HGR 448/2002 și din Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc.

Se vor preciza următoarele:

- compartimentele de incendiu;
- riscul de incendiu și după caz spațiile care se încadrează în categorii de pericol de incendiu;
- gradul de rezistență la foc;
- limitarea propagării incendiului - închideri (pereți, uși, trape) rezistente la foc, antifoc, rezistente la explozie;
- dimensionarea căilor de evacuare a persoanelor în caz de incendiu;
- posibilități de desfumare în caz de incendiu;
- prevederea suprafețelor de deburare în spațiile cu pericol de explozie (de tipul centralelor termice cu combustibil gazos);
- alte prevederi privind securitatea la incendiu impuse de specificul funcțional al construcției.

IV.04 Cerința "D"

a - IGIENA și SĂNĂTATEA OAMENILOR - modul de respectare a Ordinului ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice, STAS 6472 privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului; STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială. Se vor preciza în special:

- respectarea distanțelor minime față de construcțiile învecinate;
- orientarea construcției față de punctele cardinale, modul de asigurare a însoririi spațiilor interioare (mai ales în cazul locuințelor);
- dotarea cu grupuri sanitare, vestiare, băi, bucătării etc.

b - REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI - modul de respectare a prevederilor din Legea 265/2006 privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997. Se vor mai preciza următoarele:

- evitarea prin amplasarea noii construcții a perturbării vecinătăților și tăierea de arbori;
- modul de încadrare a construcției în spațiul natural și construit existent;
- dacă funcțiunile prevăzute prin proiect generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului;
- înscrierea în limitele admise de emisii de gaze arse, conform Ordinului M.A.P.P.M. nr.462/1993;
- modul de colectare și depozitare a deșeurile menajere, prevederea Europubelelor din PP;
- alte măsuri de protecția mediului impuse de legislația în vigoare corespunzător specificului funcțional al construcției.

IV.05 - Cerința "E"

a - IZOLAREA TERMICĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE - modul de respectare a prevederilor din OG 29/2000 aprobată prin Legea 325/2002 privind reabilitarea termică a fondului construit și stimularea economisirii energiei termice și din Normativele tehnice C107/1,2,3,4 -2005.

Se vor prezenta măsurile de protecție termică prevăzute la construcție pentru respectarea condiției din Normativul C107/1(2)-2005: "coeficientul calculat de izolare termică - G(G1)<GN - coeficientul normat de izolare termică" - conform notei de calcul al coeficientului G(G1) - anexa la memoriul tehnic de arhitectură.

b - IZOLAREA HIDROFUGĂ - modul de respectare, după caz, a Normativelor NP 040-2002 privind proiectarea și executarea hidroizolațiilor din materiale bituminoase la lucrările de construcție și NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții.

Măsurile de protecție hidrofugă a spațiilor de la subsol și a zidăriilor executate pe plăci din beton armat realizate direct pe pământ.

IV.06 - Cerința "F" - PROTECȚIA LA ZGOMOT - modul de respectare a Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri.

Asigurarea izolării la zgomotul aerian, între etaje și apartamente și față de exterior, izolarea la zgomotul de impact, tratamente acustice.

Capitolul V - MĂSURILE DE PROTECȚIE CIVILĂ (dacă nu fac obiectul unui memoriu tehnic specializat) - modul de respectare a Legii 481/2004 privind protecția civilă și HGR nr.560/2005, modificata și completata de HGR 37/2006 privind stabilirea categoriilor de constuctii la care este obligatorie realizarea adapostului de protectie civila și a celor la care se amenajeaza puncte de comanda. Conform acestora în cazul constructiilor de locuit cu mai putin de S+P+4E nu se mai impune realizarea unui adapost de protectie civila.

Pentru clădirile la care se prevede realizarea la subsol a unui adăpost de protecție civilă se vor aplica prevederile din Normativul P 102/2001 privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă și se vor prezenta soluțiile constructive și instalațiile de filtroventilare, electrice și sanitare aferente adăpostului.

Capitolul VI - AMENAJĂRI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI (dacă se autorizează cu lucrarea de bază și nu fac obiectul unor documentații distincte) - descrierea soluțiilor și materialelor pentru împrejmuiri, alei pietonale și carosabile, bazin vidanjabil (dacă este cazul), etc.

Capitolul VII - ORGANIZAREA DE ȘANTIER (dacă nu face obiectul unei documentații distincte) ȘI MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

Se precizează dacă lucrările de execuție (inclusiv cele pentru împrejmuire) se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular sau vor afecta temporar domeniului public. Specificarea construcțiilor (baracamentelor) și echipamentelor provizorii necesare executării lucrărilor.

Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;
- Norme generale de protecția muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protecția și igiena muncii în construcții -ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normativele generale de prevenirea și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr.775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300-1994.
- alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.

*
* *

În conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificării tehnice pentru exigența A... (partea de structură) și .... (parțile de arhitectură și instalații).

Prezenta documentație, în faza de proiect pentru autorizația de construire, este un extras din proiectul tehnic și a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată), ale Legii nr.10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normativelor tehnice în vigoare.

Întocmit — Șef de proiect

arh. .... — arh. ....

Anexa 03 - SCENARIU DE SIGURANȚĂ LA FOC CONȚINUT-CADRU aprobat prin Ordinul MI 84/2001

GENERALITĂȚI

1. Prezentul "Scenariu de siguranță la foc" este elaborat în conformitate cu:
- HGR 448/2002;
- Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Normele generale aprobate prin Ordinul MI nr.775/1998;
- Normativele P 118-99, MP 008-2000;
- Normativele privind proiectarea și executarea instalațiilor I-5, I-6, I-7, I-8, I-9, I-13, I-20 ș.a.
- DG - PSI 003/2001 aprobată cu Ordinul MI 88/2001;
- STAS 1478-90, 10903/2-79 (privind calculul sarcinii termice) ș.a.

2. Construcția pentru care se elaborează prezentul scenariu este ...., pentru care sunt obținute următoarele aprobări:
- certificatul de urbanism nr. ... din .... emis de ....
- avizul regiei de apă nr. ..... din .... emis de ....

A - CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI (instalații tehnologice)

1. Date de recunoaștere

- Denumirea construcției (instalației):...,
- Amplasată în localitatea ...., str ...., nr...., jud. / sect......, tel.................., cod. poștal ....
- Beneficiar:..,
cu sediul / domiciliul în localitatea ...., str.............................., jud. / sect......., nr..., tel.............., cod. poștal ....
- Destinația construcție (instalație):.., având funcțiuni:
- principale: ....
- secundare: ....
- Categoria de importanță a construcției:..
- Clasa de importanță a construcției:..
- Tip și particularități specifice construcției:
- civilă (înaltă, foarte înaltă, obișnuită);
- de producție și / sau depozitare (monobloc, blindată, obișnuită);
- cu funcțiuni mixte (civile - producție - depozitare);
- arie construită Ac =..........mp;
- arie desfășurată Acd =......mp;
- nr.compartimente de incendiu:....../ariile compartimentelor de incendiu......mp;
- regimul de înălțime al construcției (compartimentelor) S+P+M+E;
- înălțimea construcției = ...m față de teren sau carosabil;
- volumul construcției (compartimentelor de incendiu)............mc.
- Utilizatorii construcției:
- oameni (capacitate maximă simultană):
- ....persoane în clădire (compartiment)
- ....persoane pe niveluri
- Subsol =...........pers.
- Parter =...........pers.
- Etaj1 =...........pers.
- Etaj 2 =...........pers. ș.a.m.d. pentru toate etajele (inclusiv pentru mansardă dacă este utilizată)
- animale (capacitate maximă simultană)
- tip și capacități de depozitare (pentru depozite):
- caracteristici ale proceselor tehnologice (pentru producție): ....
- Numărul căilor de evacuare:.....................................(și după caz, al refugiilor)

B. Niveluri de performanță și timpii de siguranță la foc asigurați conform reglementărilor tehnice

2. Riscul de incendiu (categoria de pericol) determinat în funcție de:
- Densitatea sarcinii termice: ....
- clasele de combustibilitate și periculozitate ale principalelor materiale și substanțe utilizate în clădire: ....
....
- Surse potențiale de aprindere: ....
- împrejurări favorizante producerii incendiilor (după caz):
- nivelul riscului de incendiu (categoria de pericol) a construcției (compartimentului) sau instalației tehnologice:
....
- posibilități de reducere a riscului de incendiu, după caz, (potrivit reglementărilor tehnice și a condițiilor funcționale):
....

3. Rezistența la foc a construcției:
- Combustibilitatea și rezistența la foc a principalelor elemente de construcție:

- stâlpi, coloane, pereți portanți:	C	min.
- pereți interiori neportanți:	C	min.
- pereți exteriori neportanți:	C	min.
- grinzi, planșee, nervuri, acoperișuri terasă:	C	min.
- acoperișuri autoportante fără pod:	C	min.
- panouri învelitoare și suportul continuu al învelitorii combustibile:	C	min.

- Gradul de rezistență la foc a construcției: ....
- Compartimentarea antifoc și elementele de protecție a golurilor din pereții și planșeele antifoc:

- pereți	Co	min.
- planșee	Co	min.
- uși, obloane	Co	min.

- Măsuri suplimentare de protecție la foc (după caz, justificate tehnic):
- ....
- ....

4. Preîntâmpinarea propagării incendiilor:
- La vecinătăți și în construcție:
- distanțe de siguranță (măsuri compensatorii când nu sunt asigurate): ....
- măsuri constructive (pereți, planșee și protecția golurilor din acestea): ....
- estimare timp de propagare a incendiilor la clădirile vecine: ....
- sisteme de evacuare a fumului (după caz, a gazelor fierbinți): ....

5.Stabilitatea la foc: (estimată în funcție de cea mai mică rezistență la foc a principalelor elemente structurale prevăzute, respectiv stâlpi, coloane, pereți portanți; grinzi, planșee, nervuri, acoperișuri terasă: acoperișuri autoportante fără pod) = ... minute

6. Căi de acces, evacuare și intervenție:
- Caracteristici tehnice și funcționale ale acceselor și circulațiilor carosabile:
- dimensiuni (gabarite): ....
- trasee: ....
- realizare și marcare: ....
- Caracteristici ale căilor interioare de evacuare a persoanelor:
- alcătuire constructivă: C min.
- protecția golurilor din pereții ce le delimitează:
  - uși…………………………………..; - obloane………………………………
- tipul scărilor:...
- forma și modul de dispunere a treptelor..
- geometria căilor de evacuare:
  lățime: ....m;

lungime ....m;
- timpi de evacuare:......sec;
- lungime: ....m;
- număr fluxuri de evacuare:
- existența iluminatului de evacuare:
tip ....
- sursa de alimentare de rezervă: ....
- marcări căi de evacuare:
- timp de siguranță pe căile de evacuare: ....min;
- timp de supraviețuire în căile de evacuare: ....min.
- Ascensoare de intervenție:
- capacitate: ....kg;
- număr: ;
- caracteristici: ;
- amplasare: ;
- posibilități de acces ;
- sursa de alimentare de rezervă;
- timp de siguranță....................
- timp de supraviețuire: ....min.

C. Echiparea cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor

7. Echipare și dotare cu:
- Sisteme, instalații și dispozitive de semnalizare, alarmare și alertare în caz de incendiu:
- tip:
- acționare (automată, manuală):
- timp de alarmare: ....sec.
- timp de alertare: ....sec.
- zone protejate: ....;
- Sisteme, instalații și dispozitive de limitare și stingere a incendiilor:
- tip (apă, gaze, spumă, pulberi):
- acționare (automată, manuală):
- debit:
- presiune:
- rezervă:
- surse de alimentare:
- timp teoretic (normat) de funcționare: ....min.
- zonele, încăperile, spațiile, instalațiile echipate cu astfel de instalații: ....
- Stingătoare și alte aparate de stins incendii, utilaje, unelte și mijloace inițiale de intervenție
- tip:
- număr:
- mod de amplasare (funcție de parametrii specifici):
- arie maximă: ....mp.
- clase de incendiu:

D. Condiții specifice pentru asigurarea intervenției:

- Surse de alimentare:
- cu apă (rezervoare, bazine, râuri, iazuri, lacuri, mare):
- alte substanțe de stingere:
- poziționare racorduri de alimentare cu energie electrică:

- asigurarea serviciul de pompieri (când este obligatoriu), respectiv:
    - categoria serviciului:
    - dotarea acestuia (mijloace mobile de intervenţie şi salvare):
- zone, încăperi şi spaţii în care sunt necesare produse de stingere şi echipamente speciale:
- tip:
- cantităţi: mc (tone);
- starea acestora: (solidă, lichidă, gazoasă):
- tipul echipamentului de protecţie:

E. Concluzii şi măsuri tehnico-organizatorice:

- Condiţii şi măsuri necesare a fi luate:
- aprecierea încadrării în nivelurile de performanţă:
- propuneri de îmbunătăţire a parametrilor şi nivelelor de performanţă:

La punerea în funcţiune se va elabora "Planul de intervenţie" în conformitate cu Anexa 6 la normele generale aprobate prin Ordinul MI 775/98.

Întocmit:
şef de proiect:
arh. ....

instalaţii	- electrice:	ing. ....
	- sanitare:	ing. ....
	- termice:	ing. ....
	- gaze:	ing. ....

data ....

Anexa 04 - DEVIZUL GENERAL privind cheltuielile necesare realizării unui obiectiv de investiții (în mii lei/EURO la cursul lei/EURO din data de ....)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv TVA)			
		Total		Din care supusă procedurii de achiziție publică	
		RON	EURO	RON	EURO
1	2	3	4	5	6
	PARTEA I **CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obținerea şi amenajarea terenului**				
1.1	Obținerea terenului				
1.2	Amenajarea terenului**				
1.3	Amenajări pentru protecția mediului**				
	CAPITOLUL 2				
	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
	CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare şi asistență tehnică				
3.1	Studii de teren**				
3.2	Obținerea de avize, acorduri şi autorizații				
3.3	Proiectare şi engineering				
3.4	Organizarea procedurilor de achiziție publică				
3.5	Consultanță				
3.6	Asistență tehnică				
	CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții şi instalații				
4.2	Montaj utilaj tehnologic				
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcționale cu montaj				
4.4	Utilaje fără montaj şi echipamente de transport				
4.5	Dotări				
	CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de şantier**) 5.1.1. lucrări de construcții 5.1.2. cheltuieli conexe organizării şantierului				
5.2	Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finanțare 5.2.1 - Comisioane, taxe şi cote legale 5.2.2. Costul creditului				
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute				

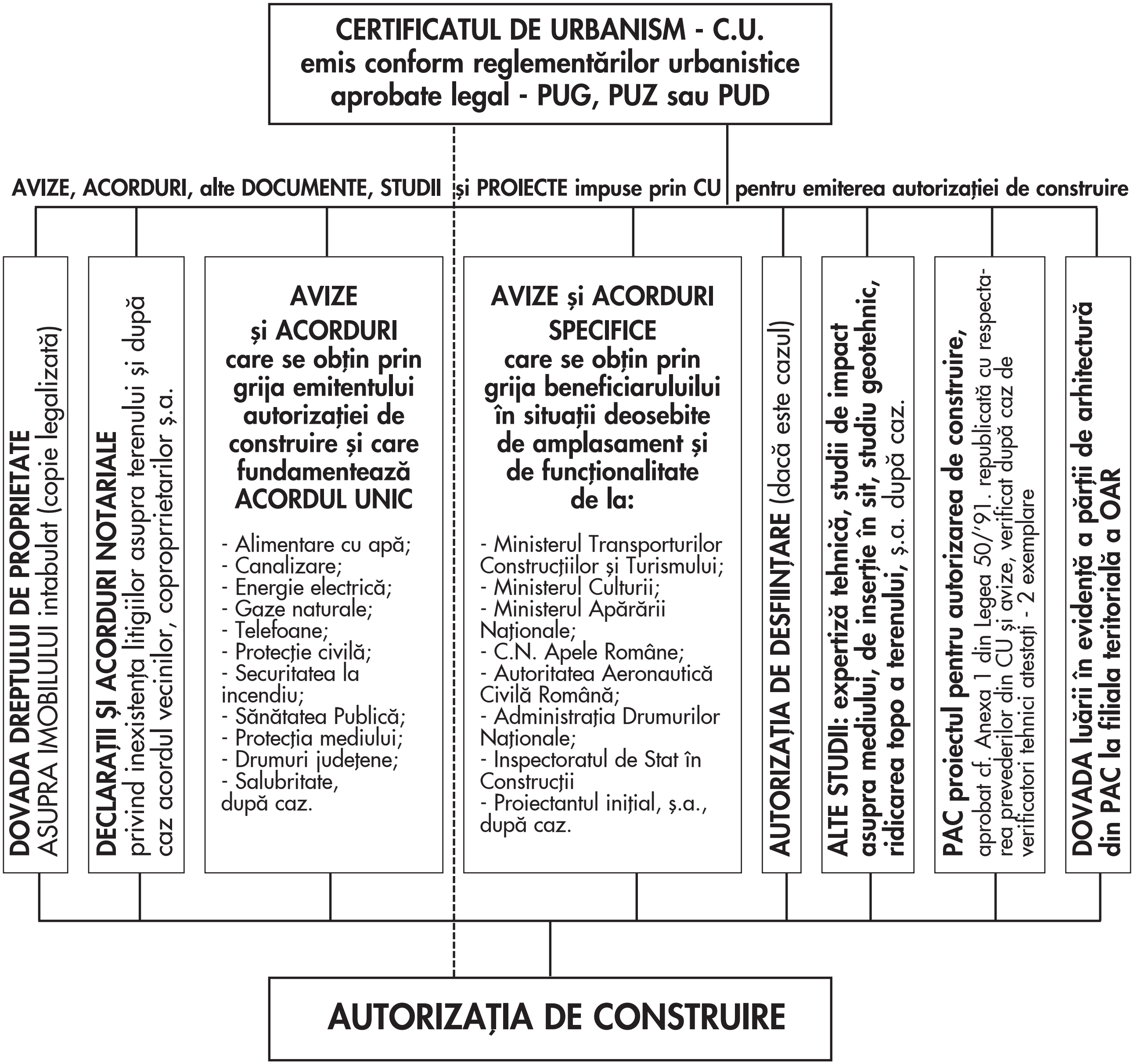
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv TVA)			
		Total		Din care supusă procedurii de achiziție publică	
		RON	EURO	RON	EURO
1	2	3	4	5	6
PARTEA I CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru darea în exploatare					
6.1	Pregătirea personalului de exploatare				
6.2	Probe tehnologice				
	TOTAL				
	din care C+M* **				
PARTEA a II-a					
	Valoarea rămasă actualizată a mijloacelor fixe existente incluse în cadrul obiectivului de investiție				
PARTEA a III-a					
	Fondul de rulment necesar pentru primul ciclu de producție **TOTAL GENERAL** **din care C+M*** **				

*) Se înscrie denumirea obiectivului de investiție/lucrării de intervenție.
**) Defalcat după caz pe obiecte de investiție.
***) Cheltuielile care reprezintă construcții-montaj (C+M) sunt cele prevăzute la cap./subcap. 1.2, 1.3, 2, 4.1, 4.2 și 5.1.1 din devizul general.

Anexa 05 - DEVIZUL GENERAL privind cheltuielile necesare realizării unui obiect de investiţii (în mii lei/EURO la cursul lei/EURO din data de ....)

Nr. crt.	DENUMIREA	Valoarea pe categorii de lucrări, fără TVA	
		RON	EURO
	Capitolul I - VALOAREA LUCRĂRILOR DE BAZĂ - CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII - C+I		
1	Terasamente		
2	Construcţii: rezistenţă (fundaţii, structură de rezistenţă) şi arhitectură (închideri exterioare, compartimentări, finisaje)		
3	Izolaţii		
4	Instalaţii electrice		
5	Instalaţii sanitare		
6	Instalaţii de încălzire, ventilare, climatizare. PSI, radio-tv, intranet		
7	Instalaţii de alimentare cu gaze naturale		
8	Instalaţii de telecomunicaţii		
...	....		
	TOTAL I (fără TVA)		
	TVA (......%)		
	TOTAL I (cu TVA)		
	Capitolul II - MONTAJ UTILAJE ŞI ECHIPAMENTE		
...	Montaj utilaje şi echipamente tehnologice		
	TOTAL II (fără TVA)		
	TVA (......%)		
	TOTAL II (cu TVA)		
	Capitolul III - PROCURARE UTILAJE ŞI ECHIPAMENTE		
...	Utilaje şi echipamente tehnologice		
...	Utilaje şi echipamente de transport		
...	Dotări		
	TOTAL III (fără TVA)		
	TVA (......%)		
	TOTAL III (cu TVA)		
	TOTAL (I + II + III fără TVA)		
	TVA (......%)		
	TOTAL DEVIZ PE OBIECT (cu TVA)		

Anexa 06 - SCHEMA DE OBȚINERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE



Anexa 07 - FIȘA DE URMĂRIRE A CALITĂȚII PROIECTULUI

1. DATE GENERALE

- **Obiectul de investiție** ....;
- **Amplasament (adresa)** ....;
- **Beneficiar** ....; - **Număr proiect (contract)** ....;
- **Proiectant general** ....; **Sef de proiect: arh.** ....;

2. PROIECTE DE SPECIALITATE CONTRACTATE (după caz subproiectanții):

Specialitatea		Biroul sau firma de proiectare / șef de proiect de specialitate
- arhitectură	☐	.... / arh. ....
- structura de rezistență	☐	.... / ing. ....
- instalații termice	☐	.... / ing. ....
- instalații electrice	☐	.... / ing. ....
- instalații sanitare și gaze	☐	.... / ing. ....
- tehnologie	☐	.... / ing. ....
- alte specialități	☐	.... / ing. ....

3. FAZE DE PROIECTARE și ALTE SERVICII DE PROIECTARE CONTRACTATE

3.1 ARHITECTURA

		Termen predare	Responsabil	Observații
- ANTEPROIECT	☐	....	arh.	....
- PROIECT TEHNIC	☐	....	arh.	....
- Documentații AVIZE	☐	....	arh.	....
- PAC	☐	....	arh.	....
- PAD	☐	....	arh.	....
- DETALII DE EXECUȚIE	☐	....	arh.	....
- URMĂRIRE ȘANTIER	☐	....	arh.	....
- ASISTENȚA TEHNICĂ	☐	....	arh.	....
- Alte STUDII	☐	....	arh.	....
- Alte servicii	☐	....	arh.	....

3.2 STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

		Termen predare	Responsabil	Observații
- ANTEPROIECT	☐	....	ing.	....
- PROIECT TEHNIC	☐	....	ing.	....
- EXPERTIZA TEHNICĂ	☐	....	ing.	....
- Documentații AVIZE	☐	....	ing.	....
- PAC	☐	....	ing.	....
- PAD (tehnologie demolare)	☐	....	ing.	....
- DETALII DE EXECUȚIE	☐	....	ing.	....
- URMĂRIRE ȘANTIER	☐	....	ing.	....
- ASISTENȚA TEHNICĂ	☐	....	ing.	....
- Alte servicii	☐	....	ing.	....

3.3 INSTALAȚII GENERALE

	Termen predare	Responsabil	Observații
- ANTEPROIECT	☐	ing.	....
- PROIECT TEHNIC	☐	ing.	....
- Documentații AVIZE	☐	ing.	....
- PAC	☐	ing.	....
- DETALII DE EXECUȚIE	☐	ing.	....
- DETALII DE EXECUȚIE	☐	ing.	....
- URMĂRIRE ȘANTIER	☐	ing.	....
- ASISTENȚA TEHNICĂ	☐	ing.	....
- Alte servicii	....	ing.	....

4. LANSAREA TEMELOR CĂTRE PROIECTANȚII DE SPECIALITATE

	Data programată	Semnătura	Observații
- structura de rezistență			
- instalații termice			
- instalații electrice			
- instalații sanitare și gaze			
- tehnologie			
- alte specialități			

5. INTRODUCEREA ÎN PROIECT A CONDIȚIILOR IMPUSE PRIN AVIZE / ACORDURI

	Observații
- arhitectura	
- structura de rezistență	
- instalații termice	
- instalații electrice	
- instalații sanitare și gaze	
- tehnologie	
- alte specialități	

6. VERIFICAREA TEHNICĂ A PROIECTELOR (conform Legii 10/1995)

CERINŢA DE CALITATE	**VERIFICATOR TEHNIC (stabilit sau agreat de beneficiar)**	**OBSERVAŢII introduse în proiect**
A - rezistenţă şi stabilitate		
B - siguranţa în exploatare		
C - securitatea la incendiu		
D - sănătatea oamenilor, protecţia mediului		
E - protecţia termică şi hidrofugă		
F - protecţia împotriva zgomotului		
IT - instalaţii termice		
IE - instalaţii electrice		
IS - instalaţii sanitare		

7. ÎNREGISTRAREA, ARHIVAREA şi GESTIONAREA DOCUMENTELOR

Data ……….................…. Şef de proiect Director tehnic

Anexa 08 - PROGRAMUL PROIECTANTULUI DE URMĂRIRE PE ȘANTIER A CALITĂȚII EXECUȚIEI LUCRĂRILOR DE ARHITECTURĂ-FINISAJE

- **Obiectul de investiție** ....;
- **Amplasament** (adresa) ....;
- **Beneficiar** ....;
- **Proiectant general** (de specialitate) ....;
- **Număr proiect** (contract) ....; **Faza de proiectare:** PT

Nr. crt.	FAZA DE EXECUȚIE SUPUSĂ CONTROLULUI	Doc. de control	PARTICIPĂ				Documentația care stă la baza atestării calității
			I	B	P	C	
01	02	03	04	05	06	07	05
01	Trasarea construcției	P.V.	□	■	■	■*	Plan trasare
02	Izolații hidrofuge	P.V.	□	■	■	■	Pr.arhit. pl.nr
03	Izolații termice	P.V.	□	■	■	■	Pr.arhit. pl.nr
04	Tencuieli	P.V.	□	■	■	■	Caiete de sarcini
05	Placaje	P.V.	□	■	■	■	Caiete de sarcini
06	Tâmplarie exterioară	P.V.	□	■	■	■	Caiete de sarcini
07	Tâmplărie interioară	P.V.	□	■	■	■	Caiete de sarcini
08	Invelitoare / terasa	P.V.	□	■	■	■	Plan acoperiș+detalii

I - Inspecția în Construcții (teritorială) - IC B - Beneficiar P - Proiectant C - Constructor
P.V. - Proces verbal
- Participare obligatorie ■ - Participare optională □

*) La verificarea trasării constructorul va fi reprezentat și de topograful care a executat trasarea.

- Beneficiarul, reprezentat de dirigintele de șantier autorizat, are obligația să anunțe data începerii execuției lucrărilor de construire la Inspecția în Construcții -IC și să prezinte prezentul program de urmărire a calității lucrărilor executate spre luare la cunoștiință și aprobare.
- După caz Inspecția în Construcții - IC va preciza la inceperea lucrărilor fazele determinante la care va fi reprezentată de către un inspector.
- Constructorul are obligația să anunțe factorii nominalizați mai sus cu cel putin 48 ore înaintea datei de începere a fazei de execuție precizate în programul de control.
- În afara momentelor obligatorii pentru verificare, pecizate în tabelul de mai sus, proiectantul va fi solicitat, prin grija constructorului, cel putin în urmatoarele situații:
  - derogari privind calitatea materialelor de execuție;
  - când certificatele de calitate a lucrarilor nu corespund prevederilor din proiect;
  - când există diferențe între situația proiectată și cea din șantier;
  - la prerecepția lucrărilor executate.
- Neconvocarea proiectantului reprezintă preluarea exclusiva de către constructor a răspunderilor privind conformitatea lucrărilor executate cu proiectul.

Beneficiar: (diriginte de șantier)	Proiectant arhitectură	Constructor: (responsabilul cu calitatea)	Aprobat Inspecția în Construcții
....	....	....	....

Anexa 09 - PROGRAMUL PROIECTANTULUI DE URMĂRIRE PE ȘANTIER A CALITĂȚII EXECUȚIEI LUCRĂRILOR DE STRUCTURĂ

- **Obiectul de investiție** ....;
- **Amplasament** (adresa) ....;
- **Beneficiar** ....;
- **Proiectant general** (de specialitate) ....;
- **Număr proiect** (contract) ....; **Faza de proiectare: PT**

Nr. crt.	FAZA DE EXECUȚIE SUPUSĂ CONTROLULUI	Doc. de con-trol	PARTICIPĂ					Documentația care stă la bază atestării calității
			I	B	P	G	C	
01	02	03	04	05	06	07	08	09
01	Recepția terenului de fundare	**P.V.**	□	■	■	■	■	Plan fundații
02	Înaintea turnării betonului în fundații, după montarea armăturilor	**P.V.**	□	■	■		■	Plan și detalii fundații
03	După montarea armăturilor în pereții subsolului, înaintea închiderii cofrajului	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........
04	După montarea armaturilor în planșeul de peste subsol	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........
05	După montarea armăturilor în stâlpii parterului, înaintea montării cofrajului	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........
06	După montarea armăturilor în planșeul de peste parter	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........
.....	S.a.m.d. pentru fiecare nivel al construcției	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........
.....	Alte faze de execuție considerate importante de către proiectant	**P.V.**	□	■	■		■	Pl.nr........

I - Inspecția în Construcții - IC B - Beneficiar P - Proiectant G - Geotehnician C - Constuctor P.V. - Proces verbal

- Participare obligatorie ■ - Participare opțională □

- Beneficiarul, reprezentat de dirigintele de șantier atestat, are obligația să anunțe data începerii execuției lucrărilor de construire la Inspecția în Construcții - IC și să prezinte prezentul program de urmărire a calității lucrărilor executate spre luare la cunoștință și aprobare.
- După caz Inspecția în Construcții - IC va preciza la începerea lucrărilor fazele determinante la care va fi reprezentată de către un inspector.
- Constructorul are obligația să anunțe factorii nominalizați mai sus cu cel puțin 48 ore înaintea datei de începere a fazei de execuție precizate în programul de control.
- În afara momentelor obligatorii pentru verificare, pecizate în tabelul de mai sus, proiectantul va fi solicitat, prin grija constructorului, cel puțin în urmatoarele situații:
    - derogări privind calitatea materialelor de execuție;
    - când certificatele de calitate a lucrarilor nu corespund prevederilor din proiect;
    - când există diferențe între situația proiectată și cea din șantier;

- la prerecepţia lucrărilor executate.

- Neconvocarea proiectantului reprezintă preluarea exclusivă de către constructor a răspunderilor privind conformitatea lucrărilor executate cu proiectul.

Beneficiar: (diriginte de şantier)	Proiectant structură	Geotehnician	Constructor: (responsabilul cu calitatea)	Aprobat Inspecţia în Construcţii
……………………….....	……………………….....	……………………….....	……………………….....	……………………….....

Anexa 10 - URMĂRIREA COMPORTĂRII CONSTRUCȚIEI ÎN TIMPUL EXPLOATĂRII

01 - DATE GENERALE
- **Obiectul de investiție** ....;
- **Amplasament** (adresa) ....;
- **Beneficiar** ....;
- **Proiectant general** (de specialitate) ....;
  - Număr contract / proiect ....; Categoria " ..... " de importanță a construcției.

02 - CADRUL LEGAL:
- **Legea 10/1995** privind calitatea construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **OG nr. 29/2000** privind reabilitarea termică a fondului construit și stimularea economisirii energiei termice, aprobată cu modificari și completări prin Legea nr.325/2002;
- **HGR nr. 766/1997** pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții);
- **P 130 -1999** Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor;
- **P 95 -1977** Normativ tehnic de reparații capitale la clădiri și construcții;
- **MP 031-2003** Metodologie privind programul de urmărire în timp a comportării construcțiilor din punct de vedere al cerințelor funcționale.

03 - SCOPUL:

a - Cunoașterea din faza incipientă a situațiilor și cauzelor care periclitează aptitudinea pentru exploatarea normală a construcției sub aspectul neîndeplinirii cerințelor de calitate stabilite prin legislația în vigoare.

b - Observarea stării construcției pentru depistarea deficientelor apărute în comportarea acesteia și identificarea degradărilor și avariilor provenite din:
- exploatarea curentă;
  - acțiunea umană (incidente tehnice, incendii, explozii, efracții etc.);
  - fenomene naturale (seisme, inundații, alunecări de teren etc.),

în vederea luării măsurilor de intervenție necesare.

c - Adoptarea măsurilor corespunzatoare de remediere, care să asigure menținerea în bună stare de funcționare a construcției și preîntampinarea degradărilor grave a acestei.

d - Evitarea accidentelor generate de starea tehnică necorespunzatoare a construcției.

e - Limitarea costurilor de întretinere și reparații.

04 - DURATA:
- Pe tot timpul existenței construcției.

05 - RESPONSABILI:
- Proprietarul și/sau beneficiarul (administratorul) construcției, după caz prin personal specializat.

I - PROGRAM GENERAL DE URMĂRIRE ÎN TIMP A CONSTRUCȚIEI

Nr. crt	Elementele de construcții și instalații care se urmăresc	Interval *	Modul de urmărire	Responsabil
01	Structura de rezistență	anual	martori vizuali, teodolit	proprietarul, după caz proiectantul, constructorul
02	Închiderile exterioare și pereții interiori fără rol structural, inclusiv finisajele	doi ani	vizual	proprietarul

Nr. crt	Elementele de construcţii şi instalaţii care se urmăresc	Interval *	Modul de urmărire	Responsabil
03	Hidroizolaţii	trei luni	vizual	proprietarul
04	Termoizolaţii	şase luni	vizual	proprietarul
05	Pardoseli	doi ani	vizual	proprietarul
06	Uşi RF şi căile de evacuare	doi ani	vizual	proprietarul
07	Instalaţii	lunar	vizual	proprietarul

*) - Intervalul de verificare se referă la situaţia exploatării curente a construcţiei. În cazurile excepţionale precizate la pct. 3-b, alin. 2 şi 3, imediat după producerea incidentului sau fenomenului care ar putea să genereze deficienţe sau avarii ale construcţiei se va verifica starea tehnică a acesteia, adoptându-se măsurile de remediere corespunzătoare.

II - PROGRAM SPECIFIC DE URMĂRIRE CURENTĂ ARHITECTURĂ

CERINŢA DE CALITATE	CE SE URMAREŞTE	MODUL DE URMĂRIRE	MĂSURI
B - siguranţa în exploatare	- Degradări la pereţii nestructurali. - Degradări la pardoseli. - Degradări la tavane. - Degradări la invelitori. - Degradări la tâmplărie.	Observare vizuală	Reparaţii după constatarea degradărilor pentru limitarea extinderii lor
C - securitatea la incendiu	- Menţinerea nivelului de risc de incendiu în limitele precizate prin proiect. - Integritatea şi menţinerea nivelurilor de performanţă la elementele de construcţie, în special al celor cu rol de întârziere a propagării focului. - Menţinerea nivelurilor de performanţă la căile de evacuare şi intervenţie. - Starea tehnică a mijloacelor PSI.	Inspecţii, controale, verificări, etc.	După caz
D - igena, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului	- Funcţionarea normală a dotărilor igenico-sanitare. - Păstrarea curăţeniei încăperilor de colectare, evacuare şi depozitare a deşeurilor şi resturilor menajere. - Transparenţa suprafetelor vitrate.	Observare vizuală	Reparaţii curente, Igenizare, fungicizare, deratizare

CERINȚA DE CALITATE	CE SE URMAREȘTE	MODUL DE URMĂRIRE	MĂSURI
E - izolația hidrofugă, termică și economia de energie	- Păstrarea temperaturii și a umidității aerului din încăperi în limitele normale. - Apariția unor pete de umezeală sau mucegai pe suprafețele interioare ale elementelor de construcție în timp de iarnă. - Apariția unor pete de umezeală pe elementele de construcție după precipitații. - Apariția unor pete de umezeală pe elementele de construcție aflate în contact cu solul (în subsoluri, la baza pereților etc.)	Observare vizuală, percepție vizuală	Expertiza tehnică
F - protecția împotriva zgomotului	- Asigurarea nivelului admisibil de zgomot aerian - Asigurarea nivelului admisibil de zgomot de impact	Auditiv	Expertiză tehnică

Proiectant:
…………………..…………....

Beneficiar:
…………………..……..………

Anexa 11 - Formular tip OAR - CERERE DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
CĂTRE
FILIALA TERITORIALĂ ____________________
Str.........................nr......., localitatea ....
tel./fax ....
nr ..../200............

CERERE

Subsemnatul (a) ....arhitect / conductor arhitect, domiciliat în*...................................... cu sediul profesional în*..tel/fax............................... inscris în Tabloul Național al Arhitecților la nr. ...., Filiala Teritorială .... a O.A.R., indeplinind conditiile legale de exercitare a dreptului de semnătură pentru proiectarea de arhitectură, va rog să dispuneți eliberarea dovezii de luare în evidenta a părții de arhitectură din proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții / desfiintare - P.A.C. / P.A.D. (extras din proiectul tehnic) pentru:

- obiectul de investiție[1],...
- aria desfasurată................ mp ; - valoare de investiție estimată .... RON
- amplasat în ....
- beneficiar[2], ...
- contract nr. [3].....................din .... 200...., încheiat cu ....
- proiect nr. ...., elaborat la data de .... 200....., de către
- biroul/societatea comercială .... și pentru care am exercitat dreptul de semnatură în calitate de[4] ....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (republicată), înțeleg să-mi asum întreaga responsabilitate profesională față de client (beneficiar) și autoritățile publice cu privire la conținutul și calitatea soluțiilor cuprinse în proiectul de arhitectură - P.A.C. / P.A.D.

Dovada se solicită în vederea emiterii autorizației de construire/desființare de către [5] .... pentru obiectul de investiție menționat mai sus, în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005.

Subsemnatul declar pe propria răspundere că datele furnizate sunt conforme cu realitatea și îmi asum toate cele ce decurg din prevederile art. 292 Codul Penal.

Data .... 200........... Semnatura
și parafa de membru O.A.R.[6]

Potrivit legislației în vigoare, optez[7] că suma provenită din aplicarea timbrului arhitecturii să se vireze la :

☐ UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA, COD FISCAL 8236717,
CONT RO30FNNB001201052800RO01 "Finans Bank - Doamnei"

☐ ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA, COD FISCAL 14083510,
CONT RO09BRDE410SV58888334100 "BRD - Piața Romană"

PRECIZĂRI privind modul de completare:

** adresa completă*

1) denumirea proiectului - P.A.C. sau P.A.D. și adresa investiției, așa cum sunt înscrise în formularul de cerere pentru autorizația de construire sau/și în foia de titlu și lista de semnături a proiectului de arhitectură;

2) solicitantul cerererii de emitere a autorizației de construire (persoana fizică sau juridică);

3) încheiat între arhitect/cond. arhitect cu drept de semnătură și beneficiar

4) după caz se menționează: - șef de proiect, proiectant de specialitate;

5) Emitetul autorizației construire/desființare: consiliul județean sau primăria, după caz de municipiu, oraț, sector sau comună;

6) parafa arhitectului / conductorului arhitect cu drept de semnatură.

7) se bifează numai o singură căsuță.

Anexa 12 - Formular tip OAR - DOVADA DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
FILIALA TERITORIALĂ
Str..........................nr......., localitatea ....
tel./fax ....
nr ..../200............

DOVADA DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ

Catre[1]...

Va comunicăm ca sub nr [2]............din........200..... am luat în evidență Filialei Teritoriale .... a O.A.R. proiectul de arhitectură din cadrul documentației PAC/PAD (extras din proiectul tehnic) pentru:

- **obiectul de investiție...**
- **amplasat în [3]...**
- **beneficiar [4] ....**
- **proiectul nr........................ , elaborat la data de ....200...... de către**
- **biroul/societatea comercială [5] ....**
- **arhitect / conductor architect [6] ....**

aflat(ă) în evidența Filialei Teritoriale .... a O.A.R., înscris(ă) în Tabloul Național al Arhitecților la nr .... și care exercita dreptul de semnătura pentru proiectarea de arhitectură în condițiile legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (republicată), întreaga responsabilitate profesională față de client (beneficiar) și autoritățile publice cu privire la conținutul și calitatea soluțiilor cuprinse în proiectul de arhitectură - P.A.C. / P.A.D. îi revine arhitectului / conductorului arhitect cu drept de semnătură.

Prezenta s-a eliberat în vederea emiterii autorizației de construire / desființare pentru obiectul de investiție menționat mai sus, în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.1430/2005.

Președinte Filiala Teritorială .... a O.A.R.
arh. ....

Potrivit legislației în vigoare și a opțiunii exprimate de arhitect, suma provenită din aplicarea timbrului arhitecturii se virează la[7] :

☐ **UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA, COD FISCAL 8236717, CONT RO30FNNB001201052800RO01 "Finans Bank - Doamnei"**

☐ **ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMVNIA, COD FISCAL 14083510, CONT RO09BRDE410SV58888334100 "BRD - Piața Română"**

PRECIZĂRI privind modul de completare:

1) - *emitentul autorizației de construire: consiliul județean sau primăria, după caz de municipiu, oraș, sector sau comună;*

2) - ***Numărul și data inregistrării se completează numai de către Filiala teritorială a OAR;***

3) - *denumirea lucrării, în faza P.A.C. sau P.A.D. și adresa acesteia, așa cum sunt înscrise în formularul de cerere pentru autorizația* **de construire sau în foia de titlu şi lista de semnături a proiectului de arhitectură;**

4) - *solicitantul cerererii de emitere a autorizației de construire (persoana fizică sau firmă);*

5) - *biroul individual de arhitectură sau societatea comercială cu obiect principal de activitate proiectarea de arhitectură;*

6) - *numele și prenumele arhitectului / conductorului arhitect care semnează olograf și ștampilează cu parafa O.A.R. partea de arhitectură din P.A.C. / P.A.D., prezentată pentru luarea în evidență.*

7) *se bifează numai o singură căsuță.*

Anexa 13 - SEDIUL CENTRAL AL OAR și SEDIILE FILIALELOR TERITORIALE

SEDIUL CENTRAL AL ORDINULUI ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
"CASA MINCU" str. Pictor Arthur Verona nr.19,
sector 1, 010312 București, tel&fax: **021/317 26 34; 021/317 26 35**
e-mail: **secretar.oar@rdslink.ro; office.oar@rdslink.ro;** website: **www.oar.org.ro**

nr. crt.	Denumirea filialei	Județe incluse	Sediul filialei	Telefon / e-mail
01	ARAD	Arad	str. Unirii nr. 19, 310123 - Arad, jud. Arad	0788 363480; 0788 363481 0744 510 330 0257/253 511; 0257/228 080 0257/280 266 tel&fax adar.ar@rdslink.ro
02	ARGEȘ	Argeș	- SC PROIECT ARGEȘ, Pt. Filiala OAR ARGEș, Bd. I.C. Brătianu nr. 24, Et.1, 110003 - Pitești, jud. Argeș - str. Negru Vodă bl. B4, sc. A, ap.17, 110068 Pitești, jud. Argeș	0723 690 044; 0724 517 477 0248 214 203 0248/214 465 tel&fax oarag@geostar.ro
03	BACĂU-NEAMȚ	Bacău Neamț	Str. Vasile Alecsandri nr. 18, 600008 - Bacău, Jud. Bacău	0788 369603; 0722 591 553 0234/513 903; 0234/522 124 tel&fax tudorarh@xnet.ro; oarbcnt@rdslink.ro
04	BIHOR	Bihor	str. G-ral Magheru nr 23 et. 5, cam 51, 410057 - Oradea, jud. Bihor	0788 363 482 0259/415 350 0259/415 353 tel&fax proiect.bihor@texnet.ro oarbh@rdslink.ro
05	BRAȘOV COVASNA HARGHITA	Brașov Covasna Harghita	Piața Sfatului nr. 22, 500025 - Brașov, jud. Brașov	0744 303 402 0268 471 438 tel&fax ordinularhitectilor@yahoo.com
06	BUCUREȘTI	Municipiul București	str. Academiei nr. 18-20, 010014 - București, sector 1	0744 900 465 021/303 92 26 tel&fax 021/307 71 63 tel&fax oarbuc@rdslink.ro
07	DOBROGEA	Constanța Tulcea	Bd. Tomis 143 A, et. 10, 900591 - Constanța, jud. Constanța	0241/619 800 birou 0241/520 443 tel&fax 0788 369608, oar@rdsct.ro
08	DUNAREA DE JOS	Galați Brăila	str. Portului nr.20, 800025 - Galati jud. Galați	0788 374811 0745 380 802 0236/436 127 tel&fax; oargalatzi@zappmobile.ro
09	HUNEDOARA	Hunedoara	bd. 22 Decembrie, bl D2/13, 330084 - Deva, jud. Hunedoara	0788 374844; 0722 249 528 0254/233 236 0254/225 207 tel&fax oarhd@mymail.ro

nr. crt.	Denumirea filialei	Județe incluse	Sediul filialei	Telefon / e-mail
10	IAȘI	Iași Vaslui	bd. Ștefan cel Mare nr. 4, bl 4, demisol, 700124 - Iași, jud. Iași	0788 364202; 0722 313 581 0232/219 973; 0232/255 788 0232 267 067 tel&fax idvisan@mail.dntis.ro oariasi@rdslink.ro oar_iasi@yahoo.com
11	MUNTENIA SUD EST	Buzău Vrancea Ialomița Călărași	- str. Alexandru Marghiloman nr. 5, 120031 - Buzău, jud. Buzău - adresa pt. corespondență Primaria Buzău Direcția Urbanism, str. Unirii nr. 163, 120000 - Buzău	0722 362 507 0238/710 614 0238/717 950 fax primbz_dirurb@buzau.ro cristeageorgeta2003@yahoo.com
12	MUNTENIA VEST	Dâmbovița Teleorman Giurgiu Ilfov	Bd. Independenței, bloc 5, sc. A, ap. 3. parter , 130104 - Târgoviște, jud. Dâmbovița	0788 374847; 0788 374845; 0788 374846; 0722 596 993 0245/216 787 ac 0724 203 404 arh.croco@xnet.ro
13	MUREȘ	Mureș	str. Tineretului nr. 2, cam. 39, 540027 - Targu Mureș, jud. Mureș	0788 360 078 0265/262 467 oarmures@rdslink.ro
14	NORD-EST	Suceava Botoșani	str. Ciprian Porumbescu nr. 2, sc. A, ap. 8, 720066 - Suceava, jud. Suceava	0788 364204 0723 738 900 0230/216 035 fax 0230/551 263 tel&fax oar_nordest@rdslink.ro office@agd.ro oar_nordest@yahoo.com
15	NORD-VEST	Maramureș Satu Mare	bd. Unirii 16/21, 430232 - Baia-Mare, jud. Maramureș	0788 369788 0722 354 093 0262/226 866 tel&fax oarnv@yahoo.com, oar@email.ro
16	OLTENIA	Dolj Gorj Mehedinți Olt Teleorman	str. Mihail Kogălniceanu nr. 13, 200390 - Craiova, jud. Dolj	0727 758 119; 0722 278 722 0251/466 370 tel&fax oar.oltenia@rdscv.ro
17	PRAHOVA	Prahova	str. Maramureș nr. 12, 100029 - Ploiești, jud. Prahova	0788 374850 0723 538 000 0244/541 861 tel&fax secretariat.oarph@gmail.com
18	SIBIU-VÂLCEA	Sibiu Vâlcea	str. Tribunei nr. 6, 550176 - Sibiu jud. Sibiu	0788 373 837; 0788 369545 0722 551 707 0269/215 251 tel&fax oarsib@clicknet.ro

nr. crt.	Denumirea filialei	Judeţe incluse	Sediul filialei	Telefon / e-mail
19	TIMIŞ	Timiş Caraş-Severin	str. Dr. Nicolae Paulescu nr. 1, et. 3, ap. 20, 300005 - Timişoara, jud. Timiş	0788 374849; 0788 374848 0721 841 831 0256/491 146 tel&fax studioa@rdstm.ro oartimis@rdslink.ro
20	TRANSILVANIA	Cluj Alba Bistriţa-Năsăud Sălaj	str. Avram Iancu nr. 18/7, 400089 - Cluj-Napoca,jud. Cluj	0744 573 061 0264 442 197 tel&fax 0264 450 375 tel&fax oartransilvania@rdslink.ro

Anexa 14 - CATEGORIILE DE DOCUMENTAȚII pentru care Registrul Urbaniștilor din România - RUR atestă drepul de semnatura în domeniile amenajării teritoriului și urbanismului (conform Regulamentului RUR din 26 septembrie 2006)

A - Planul de amenajare a teritoriului național.

B - Planurile de amenajare a teritoriului județean, regional, interjudețean și frontalier.

C - Planurile de amenajare a teritoriului interorășenesc, intercomunal, metropolitan și periurban al principalelor municipii și orașe.

D - Planurile urbanistice generale - PUG și planurile urbanistice zonale - PUZ și regulamentele urbanistice aferente acestora.

D1 - Planurile urbanistice zonale - PUZ și regulamentele urbanistice aferente pentru parcelări de locuințe și funcțiuni asociate acestora.

D2 - Planurile urbanistice zonale - PUZ și regulamentele urbanistice aferente pentru parcelări noi, în exclusivitate de locuințe, cu maximum 20 de loturi de pâna la 1000 mp fiecare.

E - Planurile urbanistice de detaliu - PUD.

E1 - Planurile urbanistice de detaliu - PUD pentru construcții de importanță redusă (așa cum sunt definite de Legea 10/1995 cu modificările ulterioare).

F1 - Cadru natural și calitatea mediului; **F2** - Dezvoltarea economica a teritoriului; F3 - Demografie și forța de muncă; **F4** - Echiparea tehnică a teritoriului; **F5** - Protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural; **F6** - Protejarea patrimoniului construit.

G1 - Echipare edilitară; **G2** - Sociologie urbană și demografie; **G3** - Calitatea mediului; **G4** - Economie urbană; **G5** - Studii de istorie urbană; **G6** - Amenajare peisagistică; **G7** - Căi de comunicații și transporturi; **G8** - Studii de teren; **G9** - Alte studii.

ANEXA 15 - CONȚINUTUL-CADRU al PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - PUD

A - CADRUL LEGAL

Condițiile care trebuiesc respectate la elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu - PUD sunt stabilite de următoarele acte normative:

- Legea 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006;
- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- documentațiile de urbanism PUG/PUZ aprobate pentru zona studiată în PUD;

coroborate cu alte legi și acte normative valabile la data elaborarii documentației respective și care au implicații în domeniu și anume:

- Codul Civil;
- legile, OUG, OG sau după caz HGR privind fondul funciar, retrocedarea proprietăților, proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, circulația juridică a terenurilor, exproprierea pentru utilitate publică, regimul concesionarilor, cadastrul și publicitatea imobiliară, administrația publică locală, calitatea lucrărilor în construcții, protecția mediului și a monumentelor istorice, siguranța națională, Regulamentul General de Urbanism etc;
- normele departamentale sau/și locale privind dimensionarea căilor de circulație rutieră și a parcajelor, protecția mediului, sănătatea publică, securitatea la incendiu s.a. (vezi și Partea a II-a, Capitolul 6 - Breviar legislativ).

Conținutul-cadru prezentat în continuare respectă structura de elaborare precizată de "Ghidul GM 009-2000 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD" aprobat prin Ord. MLPAT 37/N/2000, la care s-au facut propuneri de adaptare și completare impuse de modificarile legislative și de practica profesională consacrată în domeniu.

B - STUDIILE DE FUNDAMENTARE ALE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - PUD

01 - Suporturile topografice și cadastrale, actualizate și vizate de Oficiu teritorial de cadastru, sc.1:10.000, 1:5.000 sau 1:2.000 (pentru planurile de încadare în zonă) și sc 1:1.000 sau 1:500 (pentru planurile pe care se vor prezenta situația existentă, reglementările urbanistice, rețelele edilitare și regimul juridic).

02 - Documentația tehnică cadastrală pentru delimitarea parcelelor propuse pentru concesionare, întocmită de un specialist geodez autorizat.

03 - Studiul geotehnic cu precizări pivind situarea (sau nesituarea) terenului în zone ferite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), încadrarea în harta de zonare seismică a Romaniei (conform normativului P-100-1/2006), stratificația terenului de fundare, adâncimea de fundare, presiunea admisă pe talpa de fundare, nivelul apei freatice, soluții de fundare recomandate.

04 - Studiul privind modul de asigurare a utilităților și după caz pentru prevederea soluțiilor de dezvoltare a rețelelor edilitare (apă-canal, electricitate, gaze, termoficare, telefoane) din zona studiată.

05 - Alte studii de specialitate necesare de la caz la caz privind:

- organizarea circulației limitrofe amplasamentului;
- evoluția istorică a zonei studiate și determinarea zonelor de protecție pentru monumentele istorice;
- zonele de siguranță și de protecție pentru căile de comunicații și instalațiile aferente acestora (căi ferate, magistrale rutiere sau drumuri naționale, aeroporturi etc.), linii magistrale de alimentare cu apă, electrice sau/și de gaze, oleoducte, platforme pentru depozitarea deseurilor menajere etc.
- schemele de organizare tehnologică (în cazul unui PUD pentru activități de producție);
- evaluarea impactului asupra mediului, pentru subiecte care pot genera probleme de protecția mediului.

C - DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - PUD

PIESELE SCRISE:

- **Foaia de titlu și lista cu semnăturile proiectanților**, cu precizarea în clar a numelui și a părții din documentație de care răspund; în cazul elaborării PUD cu subproiectanți de specialitate (pentru circulatie, retele edilitare etc.) se menționează firmele respective și responsabilii de proiecte.

- **Borderourile pieselor scrise, anexelor și pieselor desenate**.
- **MEMORIUL GENERAL,** care va avea urmatoarea structură:

Capitolul 1 - Obiectul documentației în care se precizează:

- datele de recunoaștere a documentației (denumirea proiectului, beneficiarul/inițiatorul PUD, proiectantul general și proiectanții de specialitate, numărul contractului de proiectare, data elaborarii);
- delimitarea și suprafața zonei studiate în PUD, stabilită după caz funcție de caracteristicile generale ale amplasamentului și care cuprinde de regula patru-cinci parcele stânga-dreapta și din spatele parcelei care a generat PUD, inclusiv frontul de vis-a-vis de aceasta sau va fi delimitata de intersecțiile din imediata vecinătate);
- descrierea parcelei care a generat PUD (suprafața, dimensiuni și alte elemente caracteristice);
- elementele de tema solicitate de catre beneficiarul/inițiatorul PUD;
- cadrul legal respectat în elaborarea PUD (vezi pct. A și Capitolul 6 - Breviar legislativ).

Capitolul 2 - Încadrarea în localitate și în zona, cu referiri la:

- amplasarea parcelei care a generat PUD și a zonei studiate în ansamblul localității, relația și modul de acces spre zonele centrale sau/și de interes ale localității și relațiile cu zonele imediat adiacente, căi de acces, denumirea străzilor limitrofe;
- situarea parcelei care a generat PUD în perimetrul intravilan sau în extravilan;
- încadrarea zonei studiate în documentațiile de urbanism PUG/PUZ apobate, precizarea unității teritoriale de referință UTR și reglementările urbanistice aprobate pentru aceasta.

Capitolul 3 - Analiza situației existente din zona studiată și parcela care a generat PUD.

a - Regimul juridic, cu referiri la:

- tipul de proprietate asupra imobilelor (terenuri/constructii) din zona studiată și a parcelei care a generat PUD (domeniul public, proprietatea privată a statului, a unității administrativ teritoriale și proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice);
- eventuala includere a construcțiilor existente în listele monumentelor istorice și ale naturii, aprobate conform legii sau în zonele de protecție ale acestora;
- servituți care grevează parcela care a generat PUD (în conformitate cu Codul Civil);
- restricții de construire impuse prin documentații de urbanism legal aprobate.

b - Regimul economic - utilizările (funcțiunile) terenurilor și construcțiilor din zona studiată în PUD, concordanța acestora cu utilizarile prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.

c - Regimul tehnic - caracteristicile arhitectural-urbanistice și tehnico-edilitare ale zonei studiate și ale parcelei care a generat PUD, analizându-se, după caz, următoarele aspecte:

- caracterul zonei studiate;
- categoriile de folosință ale terenurilor (curți-construcții, agricole, pasuni, vii, livezi, păduri sau cu destinație specială);
- caracteristicile parcelarii, dimensiuni minime și maxime, raporturile dintre lățime și lungime, parcele considerate neconstruibile conform prevederilor din PUG sau PUZ și dacă parcela care a generat PUD este sau nu construibilă;
- suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere;
- regimul de construire caracteristic zonei studiate (izolat, cuplat, insiruit);
- aspectul arhitectural-urbanistic, stilul caracteristic zonei;
- puncte de interes sau de perspectivă favorabile (construite sau naturale);
- retragerile caracteristice ale construcțiilor față de aliniament (limita de proprietate dinspre domeniul public), distanțele dintre construcții și celelalte limite de proprietate;
- regimul de înălțime, înălțimi maxime și minime existente;
- analiza fondului construit existent după tipuri de structură: durabile (din zidărie de cărămidă sau piatră, planșee din beton armat), semidurabile (din zidărie de cărămidă sau piatră, planșee din lemn), nedurabile (din lemn, paiantă, chirpici, planșee din lemn);
- starea tehnică a construcțiilor existente (foarte bună, bună, medie sau rea);
- clasificarea construcțiilor după perioada de realizare;
- construcții monument istoric sau de arhitectură;

- spaţii verzi, lucii sau cursuri de apă;
- accesele carosabile şi pietonale în zona studiată şi posibilităţile de acces la parcela care a generat PUD;
- modul de asigurare a parcării şi garării autovehicolelor;
- nivelul de echipare tehnico-edilitară existent, modul de asigurare a utilităţilor - conform studiului de specialitate precizat la pct. B - 04;
- date generale despre climă (conform hărţilor de zonare climaterică din standardele de specialitate);
- condiţiile geotehnice de fundare ale construcţiilor, riscul seismic (încadrarea în zona seismică) şi privind alte catastrofe naturale (alunecări de teren, inundaţii), nivelul apei subterane, zone cu umpluturi etc. (conform studiului geotehnic);
- accidente de teren naturale (pante, râpe etc) sau produse de om (beciuri, hrube etc);
- disfuncţionalităţi rezultate din analiza situaţiei existente, după caz: rupturi ale ţesutului urban, calcane neacoperite, puncte de pespectivă defavorabile, neasigurarea accesului dintr-un drum public la parcela care a generat PUD sau/si gabarite subdimensionate ale căilor de comunicaţii, lipsa locurilor de parcare, insuficienta asigurare a utilităţilor etc.;
- în funcţie de caz analiza situaţiei existente va fi susţinută şi de un documentar foto.

Capitolul 4 - Reglementările urbanistice pentru parcela care a generat PUD - Pe baza concluziilor reieşite din analiza situaţiei existente, coroborate cu solicitările din tema beneficiarului, în concordanţă cu prevederile din PUG/PUZ aprobat şi cu legislaţia din domeniu în vigoare, se prezintă reglementările urbanistice pentru emiterea autorizaţiei de construire pe parcela care a generat PUD, în relaţie cu vecinătăţile din zona studiată, precizându-se în funcţie de situaţia concretă urmatoarele:

- funcţiunile construcţiilor noi propuse, cu respectarea funcţiuniilor admise sau admise cu condiţionări stabilite prin PUG/PUZ;
- regimul de construire (izolat, cuplat sau insiruit), cu respectarea prevederilor din PUG/PUZ;
- perimetrul edificabil pe parcela care a generat PUD, determinat prin retragerile faţă de limitele de proprietate laterale şi posterioară ale parcelei, cu respectarea retragerii faţă de aliniament (limita de proprietate dinspre domeniul public) impusă prin PUG/PUZ;
- distanţele dintre perimetrul edificabil propus şi construcţiile existente care se păstrează pe parcela care a generat PUD şi faţă de cele de pe parcelele invecinate, cu respectarea prevederilor din PUG/PUZ şi din normativele privind asigurarea însoririi, circulaţia auto şi pietonală, securitatea la incendiu etc.;
- procentul de ocupare a terenului POT maxim, cu posibilitatea depăşirii valorii stabilite prin PUG/PUZ;
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim, cu respectarea limitei superioare stabilite prin PUG/PUZ;
- regimul de înălţime, înălţimile maxime la cornişa (streaşina) şi coama, cu respectarea limitelor superioare stabilite prin PUG/PUZ;
- principiile de realizare ale construcţiilor propuse (de exemplu cu acoperiş în terasa sau în pante) sau de intervenţie la cele existente şi după caz stabilirea materialelor de construcţie şi de finisaj şi a culorilor permise sau interzise a fi folosite în zona studiata pentru faţade, învelitori, mobilier urban, imprejmuiri etc.;
- modalităţi de valorificare a punctelor de interes urban sau de perspectiva deosebită sau/şi a cadrului natural;
- adaptarea construcţiilor la relieful zonei şi soluţii pentru sistematizarea verticală;
- zonele de protecţie pentru monumentete istorice şi de arhitectură şi stabilirea condiţionărilor impuse de acestea sau/şi precizarea prevederilor din PUG/PUZ;
- zonele de protecţie şi/sau de siguranţa faţă de reţele edilitare de transport sau de distribuţie şi faţă de căile de comunicaţie (autostrăzi, drumuri naţionale, căi ferate, aeroporturi) şi precizarea condiţionărilor generate de aceastea conform legislaţiei în vigoare sau/şi PUG/PUZ aprobat;
- modalităţile de organizare şi rezolvare a circulaţiei auto şi pietonale;
- parcarea şi gararea autovehicolelor;
- reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi;
- asigurarea utilităţilor (surse, reţele edilitare şi branşamente/racorduri propuse), soluţii de dezvoltare a acestora (conform studiului de specialitate precizat la pct. B - 04);
- propuneri pentru concesionarea de terenuri şi condiţiile în care se pot face acestea;

- bilanțul teritorial al zonei studiate.

ANEXE (documentele, studiile și avizele/acordurile necesare pentru aprobarea PUD):

- certificatul de urbanism prin care s-a impus elaborarea unui PUD;
- documente (acte de proprietate) care să ateste regimul juridic al parcelei care a generat PUD;
- suporturile topografice și cadastrale pentru redactarea PUD (sc. 1:10.000, 1:5.000 sau 1:2000 pentru planul de încadrare în zona și sc. 1:500 sau 1:1.000 pentru celelate planșe din PUD), actualizate și vizate de Oficiul teritorial de cadastru;
- documentația tehnică cadastrală pentru delimitarea parcelelor propuse pentru concesionare, elaborată de un specialist geodez autorizat (daca este cazul);
- alte studii de fundamentare ale PUD (precizate mai sus la pct. B - 03, 04 și 05);
- avizele necesare aprobării PUD solicitate prin certificatul de urbanism și care după caz pot fi:
  - avizul comisiei tehnice de urbanism;
  - avizele de amplasament pentru rețelele edilitare eliberate de deținătorii sau gestionarii acestora, eventual un aviz de precoordonare rețele;
  - avizul comisiei de circulație sau al administrației drumurilor naționale;
  - avizul comisie pentru protecția monumentelor și siturilor istorice;
  - alte avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor sunt elaborate de către proiectantul PUD și constau funcție de solicitările avizatorilor din exemplare complete sau extrase din PUD.

În cazul propunerilor de concesionare a unei parcele din proprietatea privata a unităților administrației publice locale (primărie/consiliul local) mai sunt necesare documente care să ateste regimul juridic al terenului și din care să reiasă ca nu sunt revendicari sau litigii privind dreptul de proprietate asupra acestuia (obținute de la comisiile de aplicare ale legilor 18/1991, 1/2000, 10/2001 și de la compartimentul juridic din cadrul primăriei sau consiliului județean).

PIESELE DESENATE:

PLANȘA NR. 1

- Panul de încadrare în localitate (sub forma de schemă a localității) pe care se marchează amplasamentul studiat în relație cu zonele centale sau/și de interes și arterele de circulație majore.

- Planul de încadrare în zona, sc.1:10.000, 1:5.000 sau 1:2.000 (ultima obligatorie în cazul Municipiului București), pe care după caz se figurează:

- limitele administrative, ale perimetrului intravilan, ale UTR conform PUG/PUZ aprobat, ale zonei studiate și ale parcelei care a generat PUD;
- principalele zone funcționale existente (comert-servicii, social-culturale, locuințe, gospodărie comunală, activități de producție, spații verzi etc.);
- denumirile străzilor din zona studiată.

PLANȘA NR. 2 - Analiza situației existente din zona studiată, sc.1:500 sau 1:1.000, pe care după caz se figurează:

- limitele zonei studiate, ale parcelei care a generat PUD și limitele de proprietate; după caz se mai trasează și limitele administrative, ale permetrului intravilan și/sau ale UTR conform PUG/PUZ aprobat;
- categoriile de folosință ale terenurilor (curți-construcții, agricole, pășuni, vii, livezi, păduri sau cu destinație specială);
- construcțiile existente, funcțiunile și regimul de înălțime ale acestora;
- tipurile de structură ale construcțiilor existente: durabile (din zidărie de cărămidă sau piatră, planșee din beron armat), semidurabile (din zidărie de cărămidă sau piatră, planșee din lemn), nedurabile (din lemn, paiantă, chirpici, planșee din lemn);
- starea tehnică a construcțiilor existente (foarte bună, bună, medie sau rea);
- clasificarea construcțiilor după perioada de realizare;
- construcții monument istoric sau de arhitectură;

- puncte de interes sau de perspectivă favorabile (construite sau naturale);
- spaţii verzi, lucii sau cursuri de apă;
- căile de comunicaţie carosabile şi pietonale (trotuare), după caz căi feroviare;
- modul de asigurare a parcării şi garării autovehicolelor, accesele auto şi pietonale;
- profilele căilor de circulatie carosabile şi pietonale existente;
- disfuncţionalităţi (parcele neconstruibile, rupturi ale tesutului urban, calcane neacoperite, puncte de pespectivă defavorabile etc).

În raport de complexitatea situaţiei existente, aceasta se poate prezenta pe o singură planşă sau pe mai multe (de exemplu: Plansa 2.1 - Zone fucţionale şi/sau categoria de folosinţă a terenurilor; Planşa 2.2 - Analiza fondului construit; Planşa 2.3 - Disfuncţionalităţi s.a.m.d.).

PLANŞA NR. 3 - Reglementările urbanistice sc.1:500 sau 1:1.000, în care se prezintă condiţiile de amplasare şi realizare ale construcţiilor pe parcela care a generat PUD în relaţie cu vecinătăţile din zona studiată, figurându-se în funcţie de situaţia concretă urmatoarele:

- limitele zonei studiate, ale parcelei care a generat PUD şi limitele de proprietate, după caz se mai trasează şi limitele administrative, ale perimetrului intravilan şi ale UTR conform PUG/PUZ aprobat;
- categoriile de folosinţă ale terenurilor (curţi-construcţii, agricole, păşuni, vii, livezi, păduri sau cu destinaţie specială);
- construcţiile existente care se păstrează, funcţiunile şi regimul lor de înălţime;
- construcţiile monument istoric sau de arhitectură şi limitele zonelor de protecţie aferente;
- funcţiunile şi regimul de înălţime ale construcţiilor propuse;
- posibilităţile de amplasare ale construcţiilor propuse, definite prin perimetrul edificabil pe parcela care a generat PUD, cu precizarea retragerilor acestuia, exprimate prin cote, faţă de limitele de proprietate laterale şi posterioară ale terenului, cu respectarea retragerii faţă de aliniament (limita de proprietate dinspre domeniul public) impusă prin PUG/PUZ;
- distanţele (cotele) dintre perimetrul edificabil propus şi construcţiile existente care se păstrează pe parcela care a generat PUD şi faţă de cele existente pe parcelele imediat învecinate;
- limitele zonelor de protecţie şi după caz de siguranţă pentru reţele edilitare de transport sau de distribuţie şi pentru căile de comunicaţie (autostrăzi, drumuri naţionale, căi ferate, aeroporturi);
- zonele cu interdicţie de construire definitivă sau temporară;
- evidenţierea modalităţilor de valorificare a punctelor de interes urban sau de perspectivă deosebită;
- parcelele propuse pentru concesionare, suprafaţa şi dimensiunile acestora;
- circulaţia carosabilă şi pietonală existentă şi propusă, inclusiv parcaje-garaje cu accesele respective;
- profilele caracteristice ale căilor de circulaţie carosabilă şi pietonală propuse, cu precizarea cotelor de gabarit;
- profilele transversale prin fronturile construite propuse şi existente, cu precizarea cotelor dintre acestea şi a cotelor la cornişă (streaşină) şi a celor maxime şi modul de adaptare a construcţiilor propuse la teren atunci când acesta este în pantă;
- spaţii verzi existente şi propuse;

Pentru parcela care a generat PUD se mai înscriu pe planşa de reglementări urbanistice urmatoarele:

- procentul de ocupare a terenului POT maxim;
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim (cu respectarea limitei superioare aprobate prin PUG/PUZ);
- regimul de înălţime, înălţimile maxime la cornişa (streaşina) şi coama (cu respectarea limitelor superioare aprobate prin PUG/PUZ);
- bilanţul teritorial al zonei studiate;
- alte note care să definească complet reglementările urbanistice propuse.

PLANŞA NR. 4 - Reţele edilitare, sc.1:500 sau 1:1.000, prezentate pe un plan cu propunerile pentru reglementările urbanistice (planşa nr.3) pe care se mai figurează după caz urmatoarele:

- reţelele edilitare subterane şi/sau supraterane existente, de distribuţie şi de transport (apă, canal, electrice, gaze,

telefoane, termoficare) şi după caz zonele de protecţie ale acestora;
- propunerile pentru dezvoltarea în zona studiată a reţelelor edilitare în vederea asigurării necesarului de utilităţi şi după caz zonele de protecţie ale acestora (conform studiului de specialitate precizat la pct. B - 04).

PLANŞA NR. 5 - Regimul juridic şi obiectivele de utilitate publică, sc.1:500 sau 1:1.000, pe care se figurează:
- limitele zonei studiate, ale parcelei care a generat PUD şi limitele de proprietate; după caz se mai trasează şi limitele administrative, ale permetrului intravilan şi ale UTR conform PUG/PUZ aprobat;
- tipurile de proprietate asupra terenurilor din zona studiată în PUD (domeniul public, proprietatea privată a statului, a unităţii administrativ teritoriale şi proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice);
- circulaţia terenurilor, după caz evidenţierea terenurilor propuse a fi trecute din proprietatea privată în domeniul public sau/şi cele propuse pentru concesionare (cu precizarea suprafeţei şi a dimensiunilor);
- obiectivele de utilitate publică, existente şi propuse, dacă este cazul.

PLANŞA NR. 6 - Propuneri de mobilare urbanistică (ilustrarea de arhitectură) - Pentru susţinerea reglementărilor urbanistice se va propune informativ o soluţionare urbanistic-arhitecturală pentru parcela care a generat PUD, cu evidenţierea relaţiilor cu vecinătăţile, ilustrată prin:
- **planul de situaţie** al parcelei care a generat PUD, cu figurarea amplasării construcţiilor propuse, în relaţie cu construcţiile existente care se pastrează pe aceiaşi parcela şi pe parcelele imediat învecinate, **sc.1:500** (în cazul amplasamentelor de dimensiuni mari) sau de regulă **sc.1:200**;
- **desfăşurări ale frontului stradal, sc.1:200** (obligatorii în cazurile regimului de construire cuplat sau înşiruit) incluzând cel puţin patru - cinci parcele din stânga-dreapta parcelei studiate sau până la prima intersecţie, cu evidenţierea modului de racordare ale volumelor construite propuse la construcţiile existente; pentru un amplasament din imediata apropierea a unui monument istoric se va evidenţia relaţia cu acesta şi după caz se va prezenta şi desfăşurarea frontului de vis-a-vis de parcela studiată;
- **perspective** (de ansamblu şi dupa caz de detaliu).

În funcţie de complexitatea soluţiei, propunerile de mobilare urbanistică se pot redacta pe una sau mai multe planşe (de exemplu: 6.1 - planul de situaţie şi desfaşurări; 6.2 - perspective).

REDACTAREA PLANŞELOR DIN PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - PUD se face color, numai pe suporturi topografice şi cadastrale actualizate şi avizate de către Oficiul teritorial de cadastru (precizate la pct. B - 01).

Pe toate planurile se vor marca punctele cardinale şi direcţia vânturilor dominante (roza vanturilor).

Convenţiile grafice folosite în redactarea Planului urbanistic de detaliu - PUD se pecizează într-o legendă, înscrisă pe fiecare dintre planşe, folosind pentru întreaga documentaţie acelaşi cod.

Culorile şi reprezentările grafice consacrate în redactarea documentaţiilor de urbanism sunt următoarele:

a - pentru planşele privind încadrarea în zona, analiza situaţiei existente şi reglementările urbanistice:
- galben citron - terenuri arabile;
- galben crom, în diferite nuanţe până la portocaliu - zone şi construcţii de locuit;
- roşu, în diferite nuanţe până la roşu închis sau grena - zonele centrale ale localităţilor, dotări şi construcţii administrative, birouri, social-culturale, servicii, comerţ;
- ocru deschis - dotări de gospodarie comunală (staţii de epurare a apelor uzate, rampe de gunoi etc.), cimitire (cu insemnul confesiunii: crucea pentru cele creştine, steaua lui David pentru cele de rit mozaic şi semiluna pentru cele musulmane);
- cafeniu, în diferite nuanţe până la brun - zone şi construcţii pentru activităţi de producţie şi depozitări;
- roz - zone şi dotări speciale (siguranţa naţională, unităţi militare, SRI, MAI);
- verde deschis - spaţii verzi;
- verde închis - păduri;
- albastru-bleu - cursuri şi lucii de apa;
- mov închis - carosabile şi mov deschis - pietonale (trotuare);
- violet - căi feroviare;

- cenuşiu - terenuri virane sau zone destructurate urbanistic;
- funcţiunile mixte se figurează cu haşuri în culorile funcţiunilor componente (de exemplu: locuinţe/comert - galben/rosu, servicii/activitățti de producţie - roşu/brun etc.);

b - pentru planşa privind regimul juridic:

- roşu deschis - terenurile din domeniul public al unităţilor administraţiei publice locale;
- cafeniu - terenurile şi construcţiile din proprietatea privată a statului şi/sau a unităţilor administraţiei publice locale;
- galben - terenurile şi construcţiile din proprietatea persoanelor fizice şi juridice;

c - pentru reţelele edilitare se folosesc linii de diferite grosimi şi culori, continui pentru reţelele existente şi intrerupte pentru reţelele propuse, inscripţionate distinct, cu precizarea caracteristicilor şi dimensiunilor (după caz tipul, diametrul nominal, tensiunea electrică etc.) conform normativelelor din domeniile respective şi anume:

- albastru - "**a**" - reţele de alimentare cu apa;
- cafeniu - "**C**" - reţele de canalizare;
- verde - "**e**" - reţele de alimentare cu energie electrică;
- galben - "**g**" - reţele de alimentare cu gaze naturale;
- rosu - "**t**" - reţele de termoficare;
- negru - "**T**" - reţele de telefonie;

d - pentru reprezentarea stării tehnice a construcţiilor, a tipurilor de structură şi pentru circulaţia terenurilor se folosesc diferite tipuri de haşuri, alb-negru sau colorate, pe una sau două direcţii;

e - pentru marcarea diferitelor tipuri de limite se folosesc linii de diferite grosimi şi culori, continui (limitele de proprietate, limitele perimetrelor edificabile), întrerupte (limitelele zonei studiate, UTR) şi linie-punct (limitele administrative); în cazul evidenţierii unor limite printr-o bandă colorată, aceasta se va trasa în exteriorul zonei delimitate;

f - pentru reprezentarea altor situaţii speciale (vii, livezi, păşuni-fâneţe, terenuri mlăştinoase, umpluturi, rambleuri, dembleuri, ruperi de pantă etc.) se folosesc semnele convenţionale topografice sau cele precizate în anexa Ord. MLPAT 91/1991;

g - pentru redactarea planşei cu propuneri de mobilare urbanistică se folosesc maniere grafice la libera alegere a arhitectului/urbanistului care să asigure evidenţierea şi clarificarea soluţiilor propuse.

Fiecare planşă din PUD va avea în partea dreaptă-jos cartuşul de identificare (cu un conţinut similar cu cel pentru proiectul tehnic sau PAC, vezi Capitolul 2, pct. 2.6.3, adoptat pentru faza PUD) şi va fi certificată cu ştampila biroului de arhitectură/urbanism care a elaborat PUD şi va fi semnată şi parafată de către arhitectul/urbanistul cu drept de semnătură pentru documentaţii de urbanism, după caz categoria E sau E1.